

Раздел 5. Социальная сфера

5.1. Положение сектора домашних хозяйств: доходы населения, потребительский рынок¹

5.1.1. Доходы и уровень бедности населения

Реальные располагаемые денежные доходы населения и реальный размер назначенных пенсий снизились в декабре 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. соответственно на 6,1 и 2,5% (рис. 1). В то же время реальная заработная плата в декабре 2016 г. увеличилась по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 2,4%.

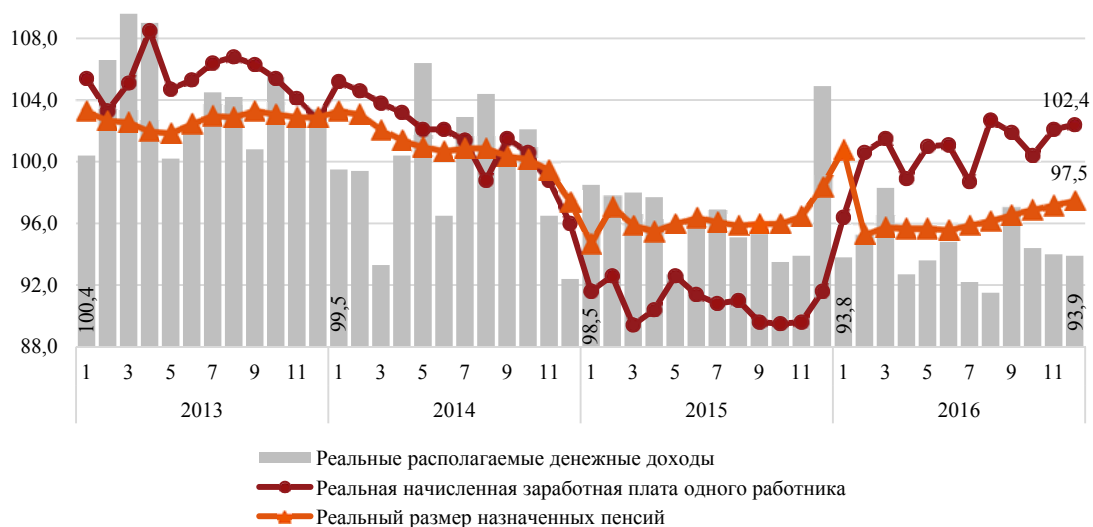


Рис. 1. Динамика реальных располагаемых денежных доходов населения, реальной начисленной заработной платы и реального размера назначенных пенсий, 2013–2016 гг. % к соответствующему периоду предыдущего года

Источник: Росстат.

¹ Авторы разделов 5.1–5.4 сотрудники ИНСАП РАНХиГС при Президенте РФ в следующем составе: Е. Аврамова, А. Бурдяк, Е. Гришина, Д. Логинов, В. Ляшок, Т. Малева, Н. Мкртчян, А. Полякова, Ю. Флоринская.

В 2016 г. по сравнению с предшествующим годом падение реальных располагаемых денежных доходов населения составило 5,9%, а реального размера назначенных пенсий – 3,4%. При этом реальная заработная плата в 2016 г. практически не изменилась относительно прошлого года и составила 100,6%.

От уровня 2013 г. в 2016 г. реальные располагаемые денежные доходы населения составили 90,5%, реальная начисленная заработная плата – 92,6%, реальный размер назначенных пенсий – 93,8%.

В структуре использования денежных доходов населения в 2016 г. по сравнению с предыдущим годом снизилась доля сбережений (с 14,3 до 11,3%), однако она остается выше уровня данного показателя в соответствующие периоды 2011–2014 гг. (рис. 2).

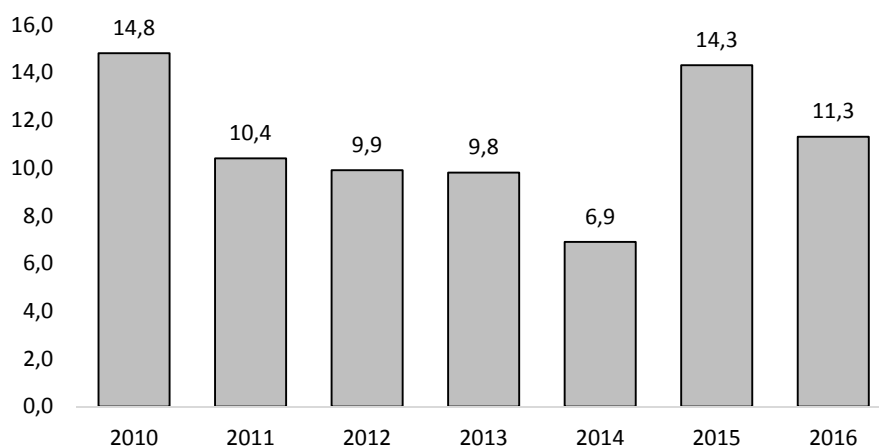


Рис. 2. Доля денежных доходов населения, использованных на сбережения, 2010–2016 гг., %

Источник: Росстат.

В то же время в 2016 г. по сравнению с предыдущим годом увеличилась доля денежных доходов, использованных на покупку товаров и оплату услуг (с 71,0 до 72,5%), однако она остается ниже уровня данного показателя в 2011–2014 гг. (рис. 3).

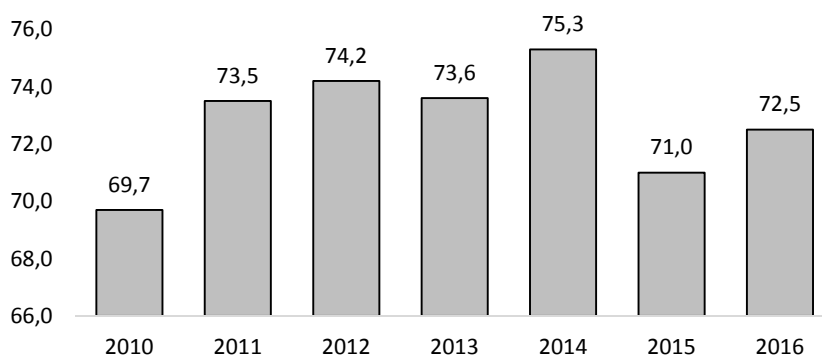


Рис. 3. Доля денежных доходов населения, использованных на покупку товаров и оплату услуг, 2010–2016 гг., %

Источник: Росстат.

В проекте постановления Правительства РФ «Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации за IV квартал 2016 г.»¹ отмечено, что величина прожиточного минимума в целом по Российской Федерации за IV квартал 2016 г. на душу населения составила 9691 руб., для трудоспособного населения – 10466 руб., для пенсионеров – 8000 руб., для детей – 9434 руб.

Соотношение среднедушевых денежных доходов населения с величиной прожиточного минимума для всего населения составило в IV квартале 2016 г. 371,7%, что ниже уровня аналогичных периодов 2009–2015 гг. (рис. 4). Соотношение среднего размера назначенных пенсий с величиной прожиточного минимума пенсионеров в IV квартале 2016 г. составило 155,4%, что соответствует уровню аналогичного периода предшествующего года, однако ниже уровня аналогичных периодов 2010–2014 гг.



Рис. 4. Соотношение среднедушевых денежных доходов населения и среднего размера назначенных пенсий с величиной прожиточного минимума, IV квартал 2000–2016 гг., %

Уровень бедности в III квартале 2016 г. составил 12,8%, что выше уровня аналогичного периода предшествующего года (12,4%). В целом уровень бедности в январе–сентябре 2016 г. составил 13,9%, что несколько ниже уровня бедности в январе–сентябре 2015 г. (14,1%), однако выше уровня, наблюдавшегося в аналогичные периоды 2012–2014 гг. (рис. 5).

¹ Федеральный портал проектов нормативных правовых актов, URL: <http://regulation.gov.ru/projects#пра=61752>

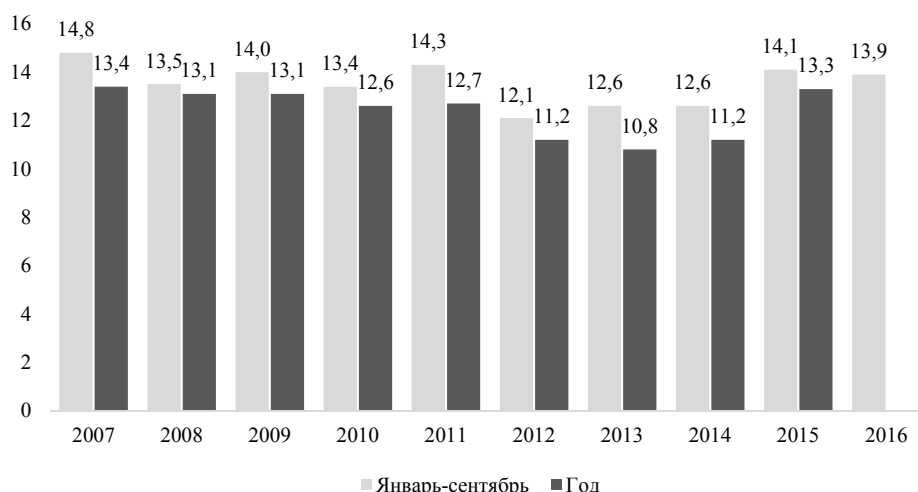


Рис. 5. Доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума в целом по Российской Федерации, 2007–2016 гг., %

Источник: Росстат.

По данным Росстата, в III квартале 2016 г. в среднем по Российской Федерации 20,6% домохозяйств являлись бедными по самооценке и сообщали, что денег им хватало только на еду или не хватало даже на нее (*рис. 6*).

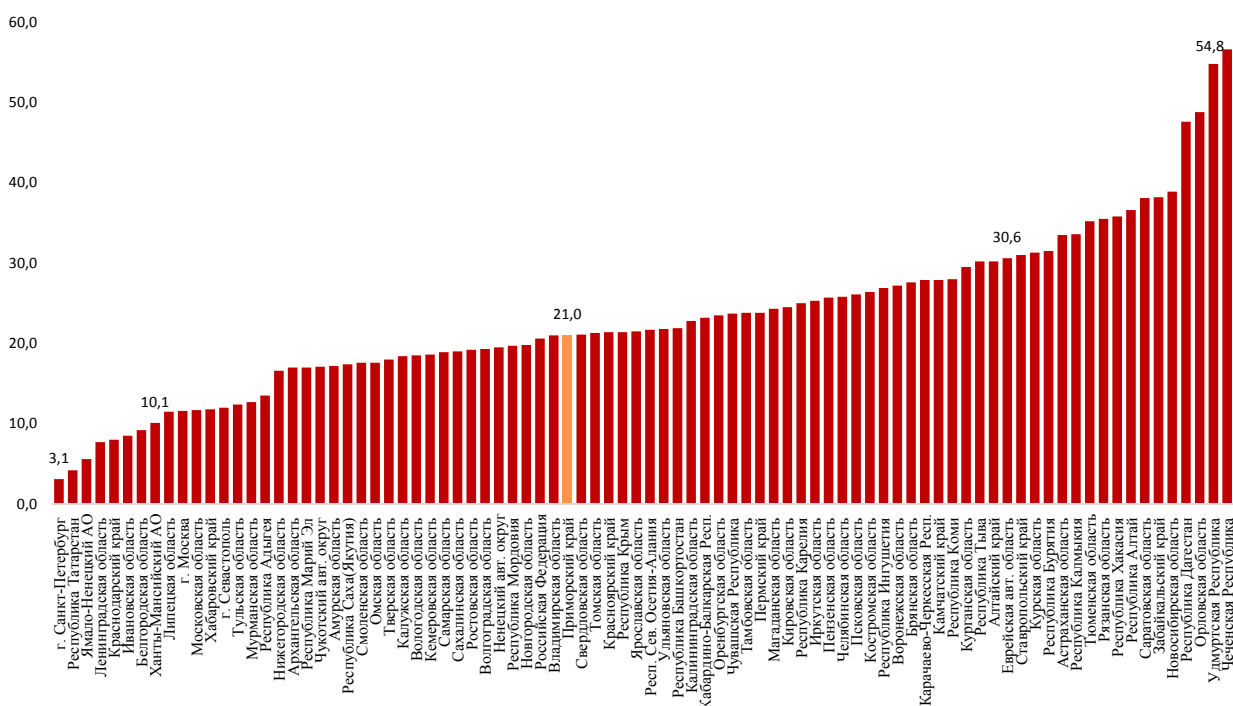


Рис. 6. Доля домохозяйств, которым денег хватает только на еду или не хватает даже на нее, III квартал 2016 г., %

Источник: Росстат.

Однако более чем в половине регионов уровень субъективной бедности был выше. Наиболее высокие уровни субъективной бедности (более чем в 1,5 раза выше среднероссийского уровня) наблюдались в 16 регионах: в Ставропольском (31,0%) и Забайкальском (38,2%) краях; в Курской (31,3%), Астраханской (33,5%), Тюменской (35,2%), Рязанской (35,5%), Саратовской (38,1%), Новосибирской (38,9%) и Орловской (48,8%) областях; в Республиках Бурятия (31,5%), Калмыкия (33,6%), Хакасия (35,8%), Алтай (36,6%), Дагестан (47,6%), а также в Удмуртской (54,8%) и Чеченской Республиках (56,6%).

В 44% регионов (в 37 регионах) более 10% домохозяйств испытывали финансовые трудности, не позволившие им оплатить платежи за ЖКУ, и в 41% регионов (в 35 регионах) более 10% домохозяйств испытывали финансовые трудности, не позволившие им приобрести лекарства, назначенные врачом для неотложного лечения (рис. 7).

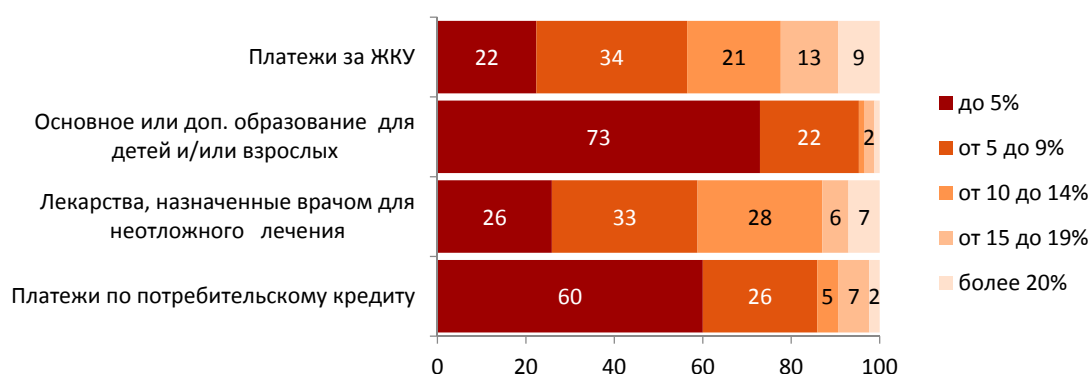


Рис. 7. Распределение регионов по доле домохозяйств, которые испытывали финансовые трудности, не позволившие оплатить различные виды расходов, III квартал 2016 г., %

Источник: Росстат.

Наиболее сложная ситуация с оплатой ЖКУ наблюдалась в III квартале 2016 г. в Карачаево-Черкесской и Чувашской Республиках, Приморском крае, Республиках Хакасия и Тыва, Астраханской, Саратовской и Рязанской областях. Там более 20% домохозяйств испытывали финансовые трудности, не позволившие им оплатить платежи за ЖКУ.

Наибольшие трудности с оплатой лекарств, назначенных врачом, наблюдались в Республике Хакасия, Ставропольском и Приморском краях, Астраханской, Саратовской и Рязанской областях, где доля домохозяйств, которые испытывали финансовые трудности, не позволившие им оплатить лекарства, назначенные врачом для неотложного лечения, составляла более 20%.

С оплатой основного или дополнительного образования ситуация более благополучная: в 73% регионов менее 5% домохозяйств испытывали финансовые трудности, не позволившие им оплатить основное или дополнительное образование для детей или взрослых.

Что касается платежей по потребительским кредитам, то в 14% регионов (в 12 регионах) более 10% домохозяйств испытывали финансовые трудности, не позволившие им

оплатить платежи по потребительским кредитам, а в двух регионах (в Республиках Алтай и Тыва) доля домохозяйств, которые испытывали финансовые трудности, не позволившие им оплатить платежи по потребительским кредитам, превышала 20%.

По данным Банка России, в 2016 г. наблюдалось оживление кредитования физических лиц; прирост за год составил 1,1% (с исключением эффекта валютной переоценки: +1,4%)¹. Для сравнения: в 2015 г. кредиты физическим лицам сократились на 5,7% (-6,3%)².

Таким образом, длительное падение реальных денежных доходов населения и реального размера назначенных пенсий привело к ухудшению материального положения населения и повысило риски субъективной бедности и социальной исключенности населения. Причем в отдельных регионах указанные риски многократно усиливаются. Несмотря на то что в 2016 г. наблюдался незначительный рост реальной заработной платы относительно прошлого года (на 0,6%), восстановления реальной заработной платы относительно уровня 2013 г. еще не произошло.

5.1.2. Оборот розничной торговли и динамика потребительских цен

В номинальном выражении объем розничных продаж товаров населению за 2016 г. составил 28 137,1 млрд руб., его изменения относительно предыдущего года были минимальны (в 2015 г. – 27 538,4 млрд руб.), и в реальном выражении они оказались практически поглощены инфляцией. Итоговый за 2016 г. объем розничной торговли в сопоставимых ценах равен 94,8% от января–декабря 2015 г. Сокращение объемов розничных продаж на 5,2% к предыдущему году чуть в большей степени проявилось в сегменте продовольствия (-5,3% к 2015 г.), торговля непродовольственными товарами сократилась на 5,1% (рис. 8). За последние два года розничная торговля уменьшилась на 14,7%, в том числе объем продаж пищевых продуктов, напитков и табачных изделий снизился на 13,8%, а непродовольственных товаров – на 15,4%.

Структура оборота розничной торговли в истекшем году полностью повторила 2015 г., в ней 48,7% занимают пищевые продукты, напитки и табачные изделия и 51,3% приходится на долю непродовольственных товаров. В 2013–2014 гг. пищевые продукты обеспечивали 47,7% объема розничной торговли, но за последние два года их доля выросла, и структура продаж товаров населению стала аналогичной структуре периода 2009–2010 гг. (тогда на долю продовольственных товаров приходилось 48,6%).

Если анализировать ежемесячную динамику, то в декабре 2016 г. оборот розничной торговли в сопоставимых ценах сократился относительно декабря 2015 г. на 5,9% в результате сокращения на 6,5% объемов торговли продовольственными товарами и на 5,3% – непродовольственными. Сокращение на 19,2% за два года с декабря 2014 г. по декабрь 2016 г. в сопоставимых ценах, в том числе на 22,0% непродовольственных и на 15,9% продовольственных товаров, рекордно велико. Отчасти оно обусловлено ажиотажным спросом и всплеском покупок непродовольственных товаров в начале кризиса в ноябре–декабре 2014 г., с которым проводится сравнение. До этого пика – с октября

¹ О динамике развития банковского сектора Российской Федерации в декабре и итогах 2016 г. Банк России [Электронный ресурс]. URL: http://cbr.ru/analytics/bank_system/din_razv_16_12.pdf

² О динамике развития банковского сектора Российской Федерации в декабре 2015 г. Банк России [Электронный ресурс]. URL: https://www.cbr.ru/analytics/print.aspx?file=bank_system/din_razv_15_12.htm&pid=bnksyst&sid=ITM_1155

2014 г. по октябрь 2016 г. – объем розничной торговли сократился на 15,2% в сопоставимых ценах, продажи непродовольственных товаров снизились на 15,3%, и в феврале–мае 2016 г. в этом сегменте торговли имели место столь же большие сокращения (до 16,6% за два года).



Рис. 8. Динамика оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки и табачные изделия, и непродовольственными товарами, в % к предыдущему году в сопоставимых ценах

Итоговая за 2016 г. потребительская инфляция составила 5,4%. В том числе на 4,6% увеличились цены на продукты питания, на 6,5% стали выше цены на непродовольственные товары и на 4,9% подорожали услуги относительно 2015 г. Как выглядит динамика потребительских цен за прошедший год на фоне прошлых лет? В начале 2000-х цены росли темпом выше 10% в год, и сравнивать с тем периодом не имеет смысла. Впервые 10%-й порог роста был ненадолго преодолен в 2006 г. (9%), и затем годовой индекс потребительских цен продержался в промежутке от 6,5 до 8,8% в 2009–2013 гг. Следовательно, на фоне *всех* предыдущих лет 2016 г. выделяется низкой потребительской инфляцией.

Если рассматривать динамику цен не в годовой, а в поквартальной хронологии (рис. 9), то еще более низкий рост цен, чем в 2016 г., наблюдался в I и II кварталах 2012 г. (3,7–4,4% относительно аналогичного периода предыдущего года). Тогда это было обусловлено рекордно низкой продовольственной инфляцией (0,2–2,9%), но во 2-м полугодии рост цен ускорился, и итоговая годовая инфляция была выше, чем в прошедшем году.

Цены на приобретение услуг за рассматриваемые годы в основном тоже росли быстрее, чем в 2016 г. (4,9%), исключением с более низкой инфляцией (3,7–4%) стали I и II кварталы уже упомянутого 2012 г. Для непродовольственных товаров, напротив,

2016 г. на фоне предыдущих лет не стал примечательным, так как длительное время в 2010–2014 гг. цены на эту группу товаров росли медленнее, чем в истекшем году.

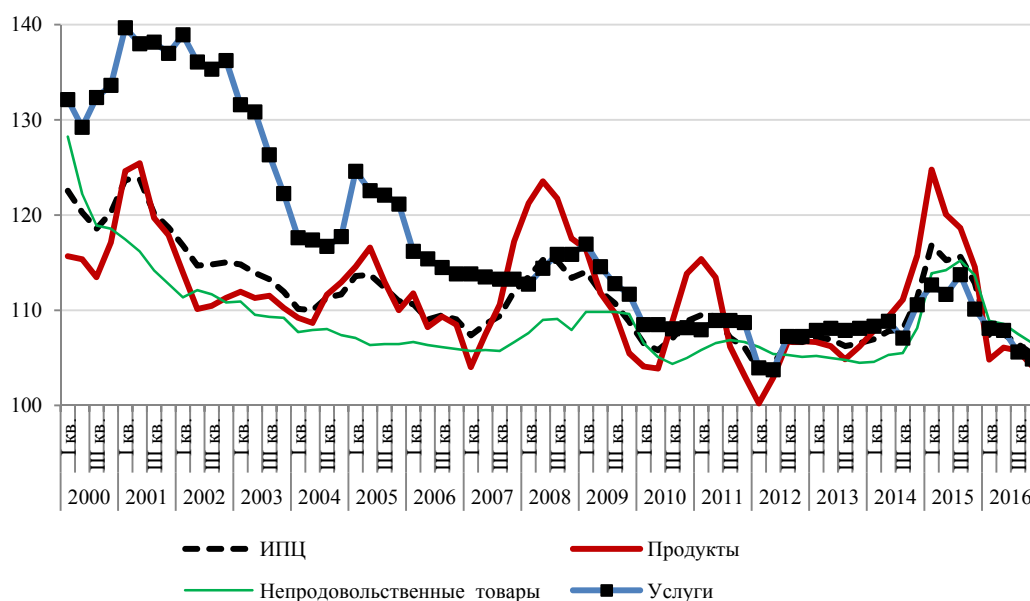


Рис. 9. Совокупный индекс потребительских цен (ИПЦ), индексы цен на продукты питания, на непродовольственные товары и услуги, на конец квартала, в % к аналогичному кварталу предыдущего года

В еще более детальном ежемесячном измерении к концу года, декабрь 2016 г. к декабрю 2015 г., среди пищевых продуктов больше всего подорожали масло сливочное (+20,5%), молоко и молочная продукция (9,5%), рыба и морепродукты (8,6%), крупа и бобовые (6,4%). За этот год цены снизились на яйца куриные (-0,7%), сахар-песок (-6%) и на плодовоовощную продукцию (-6,8%). Алкогольные напитки подорожали на 6,4%, табачные изделия – на 17,8%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2016 г. составила 3701,9 руб. и с начала года выросла на 3,5%. Темп роста стоимости минимального продуктового набора за 2016 г. оказался ниже общего темпа роста цен на продовольственные товары.

В группе непродовольственных товаров обувь подорожала на 9%, одежда – на 6,9%, текстильные, стеклянные изделия для дома, посуда и домашняя утварь – на 7,7–8,3% (декабрь 2016 г. к декабрю 2015 г.). Цены на мебель, ковры выросли на 3,8%, бытовые приборы подорожали на 5,2%. Медикаменты, лечебное оборудование и аппаратура стали дороже на 5,3%, цены на амбулаторные услуги выросли на 7,8%, на услуги больниц – на 9,6%. В целом здравоохранение стало дороже для потребителя на 6,5% (годом ранее было +16,4%).

В декабре 2016 г. относительно декабря 2015 г. услуги образования и гостиничные услуги подорожали на 6,9%, личные услуги – на 7,9%, социальная защита – на 9,3%, транспортные услуги – на 6,6%, услуги по организации отдыха и культурных мероприятий – на 6%, связь – на 2,5%. Цены на жилищные услуги повысились на 5,2%, в том числе на электроэнергию, газ и топливо – на 4,8%, водоснабжение и другие коммунальные услуги – на 6,3%. Финансовые услуги стали дешевле на 6,3%.

Покупательная способность среднедушевого дохода населения¹ по Российской Федерации в целом, выраженная в стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений, в ноябре 2016 г. опустилась ниже аналогичного показателя 2010 г. (рис. 10).

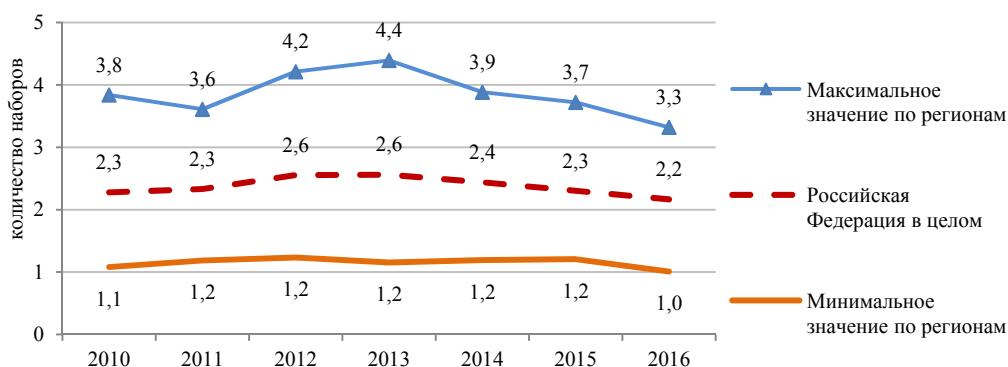


Рис. 10. Соотношение среднедушевого дохода населения регионов Российской Федерации и стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в ноябре 2010–2016 гг.

При этом региональная дифференциация покупательной способности доходов снизилась в основном за счет обеднения богатых регионов. Максимальное количество фиксированных наборов потребительских товаров и услуг могут приобрести жители Центрального федерального округа (2,5). Покупательная способность минимальна в Сибирском федеральном округе – 1,7 такой корзины товаров и услуг.

Самую низкую покупательную способность (от 1,0 до 1,4 стоимости фиксированной корзины товаров и услуг в ноябре 2016 г.) имели денежные доходы населения следующих субъектов Федерации (в их числе многие национальные республики): Алтай, Тыва, Карачаево-Черкесская Республика, Калмыкия, Республика Ингушетия, Еврейская автономная область, Чувашия, Мордовия, Курганская область, Крым и г. Севастополь.

Традиционными лидерами в данной сфере выступают богатые регионы. В порядке возрастания покупательной способности доходов это: Республика Башкортостан, Магаданская область, г. Санкт-Петербург, Московская область, Республика Татарстан, Чукотский округ, Сахалинская область, г. Москва, Республика Дагестан, Ненецкий и Ямало-Ненецкий автономные округа. В перечисленных регионах на среднедушевой денежный доход населения в ноябре 2016 г. можно было купить от 2,5 до 3,3 фиксированного набора товаров и услуг.

¹ Рассчитано на основе данных сборника «Информация для ведения мониторинга социально-экономического положения субъектов Российской Федерации» за декабрь 2016 г.». Росстат. 07.02.2017. [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1246601078438

5.2. Динамика рынка труда

Если рассматривать показатели уровней участия в рабочей силе, занятости и безработицы, то в таком ракурсе последствия экономического кризиса практически незаметны. Уровни участия в рабочей силе и занятости продолжили в 2016 г. свой рост. Уровень безработицы по методологии МОТ в среднем за 2016 г. на 0,1 п.п. ниже, чем в 2015 г., – 5,5% против 5,6% (рис. 11). При этом расчеты Росстата показывают, что уровень безработицы с исключением сезонного фактора снижается с начала 2016 г. Динамика зарегистрированной безработицы в целом совпадает с безработицей по методологии МОТ. В абсолютном выражении численность занятых и экономически активных в 2016 г. осталась практически неизменной.

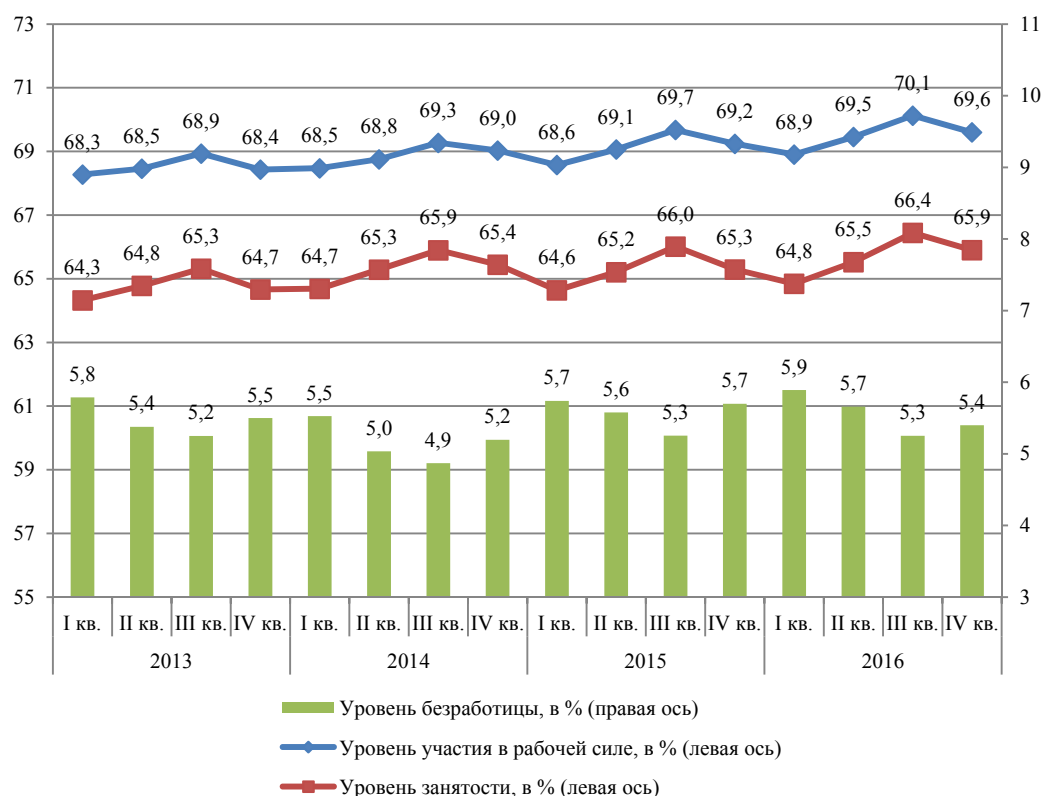


Рис. 11. Уровни участия в рабочей силе, занятости и безработицы в 2013–2016 гг., в %

В 2016 г. заработные платы после продолжительного падения, наблюдавшегося с IV квартала 2014 г. по I квартал 2016 г., показывают незначительный, но постепенно увеличивающийся рост во II–IV кварталах. Тем не менее говорить о возвращении заработных плат к докризисному уровню еще слишком рано: в декабре 2016 г. заработные платы оказались на 6,2% ниже уровня декабря 2014 г. и на 10,0% ниже уровня декабря 2013 г. (рис. 12). Просроченная задолженность по заработной плате в 2016 г. оставалась минимальной.

Сохраняется высокая отраслевая дифференциация в динамике заработных плат (данные доступны только за 11 месяцев 2016 г.). Второй год подряд выше среднего растут заработные платы в сельском хозяйстве, рыболовстве и рыбоводстве, добыче полезных

ископаемых, обрабатывающей промышленности (особенно в производстве кожи, изделий из кожи; в производстве целлюлозы, бумаги и изделий из них; в обработке древесины и производстве изделий из дерева; в химическом производстве; производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования), в оптовой торговле.

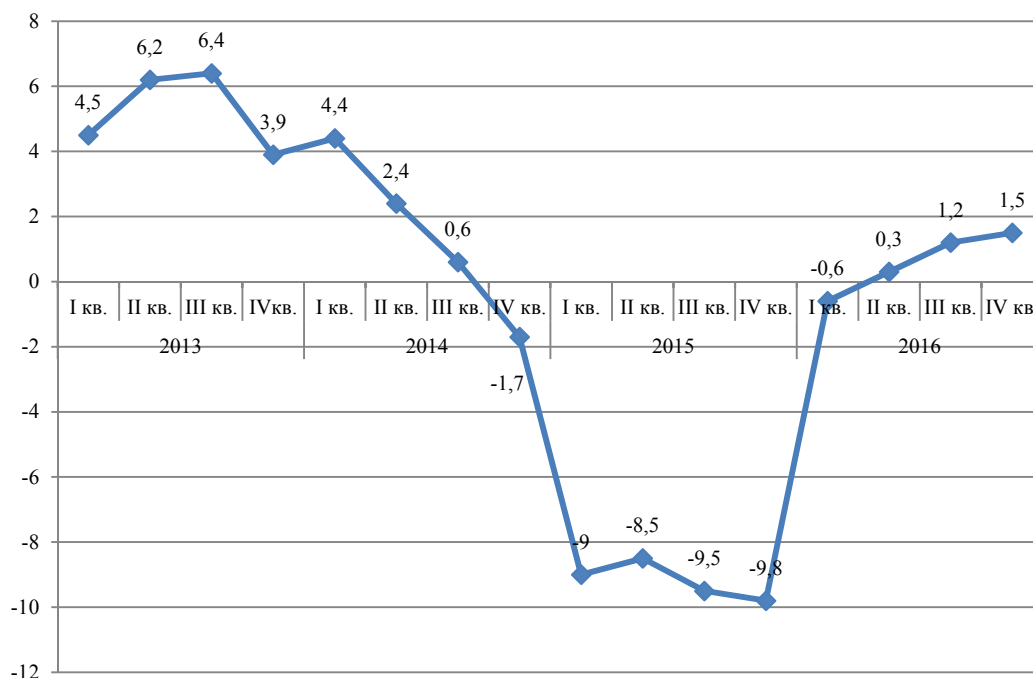


Рис. 12. Приrost реальной заработной платы относительно соответствующего показателя предшествующего года, в %

В финансовой деятельности наблюдается существенный рост, частично компенсирующий резкое падение заработных плат в данном секторе в 2015 г. В то же время в таких секторах, как государственное управление, обеспечение военной безопасности и социальное страхование, образование и в меньшей степени здравоохранение, второй год продолжается падение заработных плат более значительное, чем в среднем в экономике. Таким образом, после двух лет спада наиболее пострадавшими от кризиса являются работники бюджетных отраслей экономики и в меньшей степени – других видов услуг. Заработные платы работников сельского хозяйства и отдельных отраслей промышленности оказались в кризис наиболее устойчивыми.

Другие данные по рынку труда доступны только за три квартала 2016 г. Позитивную динамику показывают данные по приему и выбытию работников крупных и средних предприятий за первые три квартала 2016 г. Два года подряд снижается коэффициент выбытия, при этом наблюдается рост коэффициента найма сотрудников (рис. 13). Таким образом, отток работников из крупных и средних предприятий замедлился практически в 2 раза по сравнению с 2015 г.

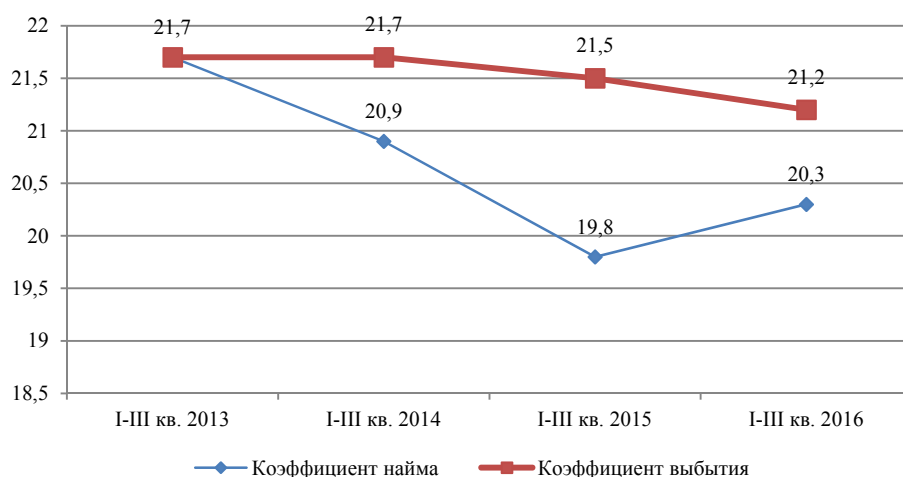


Рис. 13. Коэффициенты найма и выбытия, %

Отток работников с крупных и средних предприятий (при неизменном уровне занятости населения) неминуемо приводит к росту занятости в неформальном секторе, продолжающемуся весь 2016 г. (рис. 14). Вместе с тем отток работников и рост уровня безработицы в 2015 г. при стабильном росте неформального сектора свидетельствуют о том, что данный сектор экономики не способен вместить всех желающих.

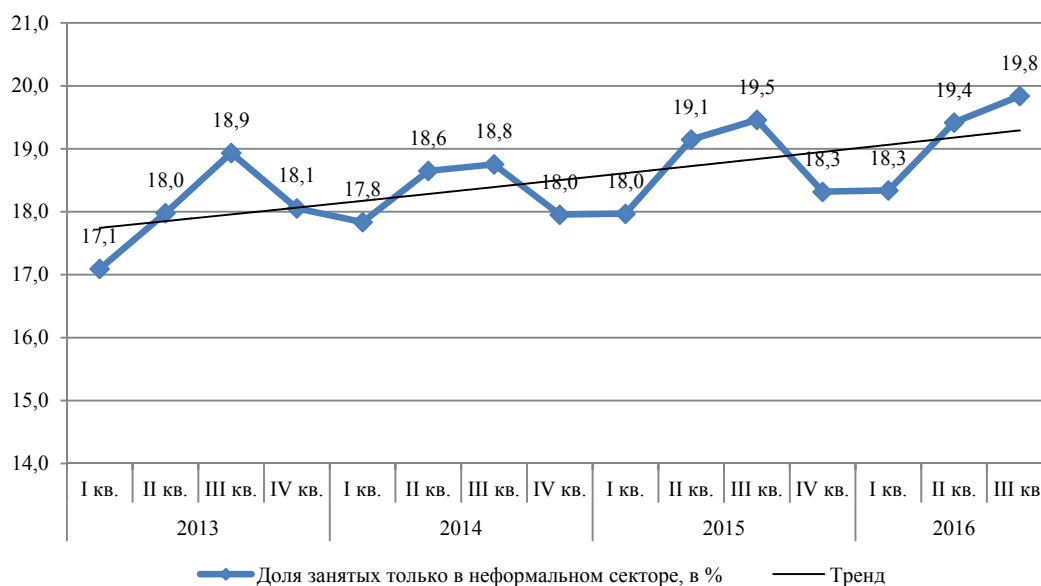


Рис. 14. Занятость только в неформальном секторе, % от всех занятых

Другой фактор, сдерживающий рост безработицы в 2015–2016 гг., – это удержание работников на рабочих местах с помощью перевода их на неполное рабочее время. Данные Росстата за три квартала по работникам средних и крупных предприятий показывают, что в 2016 г. к такой политике стали прибегать все больше предприятий (рис. 15). При этом обычно в последнем квартале этот показатель выше, чем в среднем за год, поэтому можно ожидать, что итоговая величина будет еще выше.

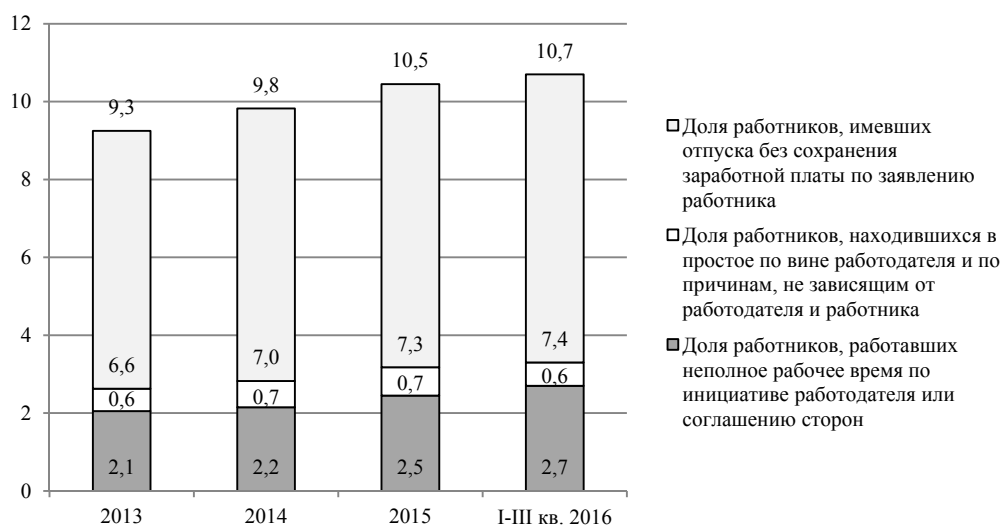


Рис. 15. Доля работников, занятых неполный рабочий день, в общей численности работников средних и крупных предприятий, %

Данные Росстата по основным показателям рынка труда за 2016 г. указывают, что период спада в настоящее время пройден. Заработные платы и безработица стабилизировались на уровне 2015 г., а отток работников с крупных и средних предприятий снизился до показателей 2014 г. Вместе с тем продолжается рост занятости в неформальном секторе и занятости неполный рабочий день. В таких условиях бессмысленно ожидать улучшения ситуации при отсутствии экономического подъема.

5.3. Социальное самочувствие населения¹

5.3.1. Представления населения о масштабах кризиса

За 2016 г. оценка экономического положения страны стабилизировалась. Если в начале года (февраль 2016 г.) о том, что положение не меняется, говорили 24,8% респондентов, то осенью 2016 г. так считают уже 40% (табл. 1). Мнение о том, что положение ухудшилось (незначительно или в сильной степени), поддерживают соответственно 22,3 и 24,7% ответивших – в сумме это 47% населения, а с тех, кто считает происходящее в экономике полномасштабным кризисом, – 53%. Это на 17% меньше, чем было в начале 2016 г. В этом смысле можно говорить о том, что представление о стабилизации в экономике распространяется на более широкие слои населения.

¹ В настоящем разделе представлены оценки, основанные на специальном мониторинговом обследовании населения, проводимом Институтом социального анализа и прогнозирования РАНХиГС. Мониторинг социального самочувствия населения осуществляется в поволновом режиме в 2015–2016 гг. В течение каждого года проводятся 8 волн опроса по сопоставимой репрезентативной выборке, охватывающей городское и сельское население страны. В каждой волне опрашиваются 1600 респондентов. Статистическая погрешность не превышает 3,4%.

Таблица 1

Распределение ответов респондентов на вопрос: «Как изменилось за последнее время экономическое положение страны?», %

Характер изменений	Доля респондентов, выбравших соответствующий ответ				
	Февраль 2015	Ноябрь 2015	Февраль 2016	Октябрь 2016	Ноябрь 2016
Улучшилось	2,7	4,8	2,9	5,0	3,4
Не изменилось	17,3	35,3	24,8	38,7	40,7
Незначительно ухудшилось	32,6	20,5	21,2	23,4	22,3
Заметно ухудшилось	37,1	26,0	38,5	24,7	24,7
Происходит полномасштабный кризис	7,9	9,3	9,9	4,7	6,1
Затруднились ответить	2,4	4,1	2,7	3,5	2,8
Итого	100	100	100	100	100

Мнение о перспективах выхода на путь развития менее однородно. Большинство (31,8%) полагают, что кризис будет продолжаться еще в течение 1–2 лет, и это на 6% меньше, чем было в начале года. Несколько меньшая по численности группа (27,4%) полагает, что дальнейшего ухудшения уже не будет. Численность оптимистов, полагающих, что положение вскоре улучшится, в целом сохраняется в течение года (около 10%), сократившись лишь на 1% по сравнению с его началом, а численность пессимистов, считающих, что негативные эффекты будут иметь место и за пределами двух лет, в среднем находится на уровне 15%. На протяжении всего периода измерений в 2016 г. велика доля неопределенности в оценке данного показателя: доля затруднившихся с ответом колеблется в пределах 15% (рис. 16).

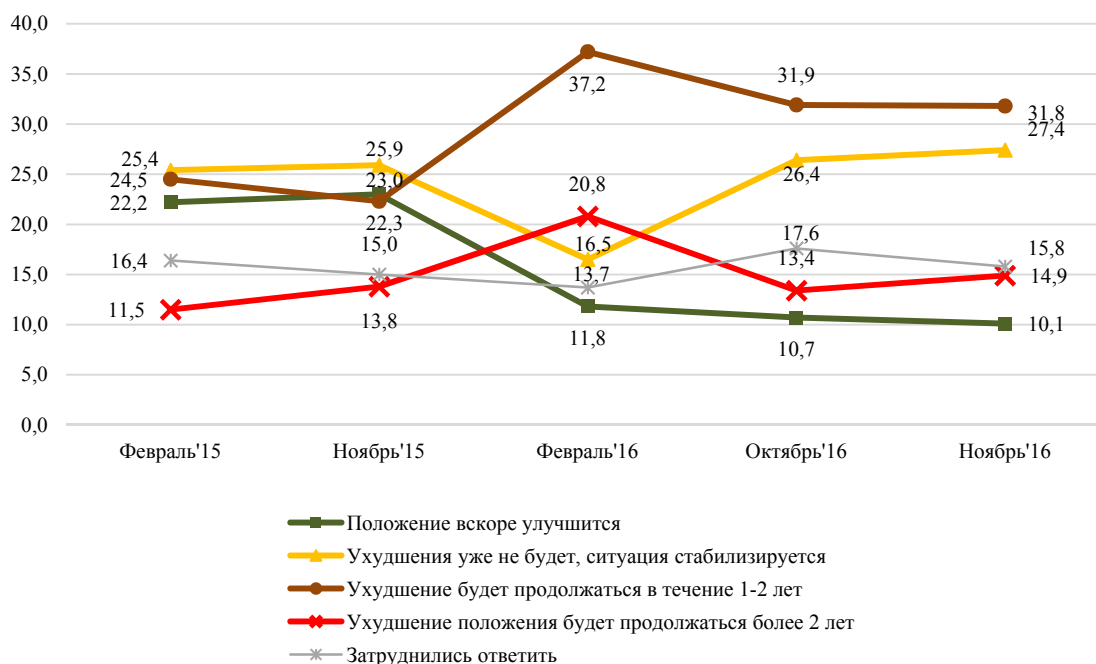


Рис. 16. Оценка респондентами длительности негативных эффектов в экономике, %

Численность населения, которого никоим образом не затронули кризисные явления в экономике, на протяжении года не выходила за пределы 7–8%, в то время как численность пострадавших в той или иной мере варьировалась вокруг 75%, причем 31%, согласно последнему замеру, считают себя пострадавшими в сильной степени. В то же

время на протяжении всего 2016 г. 12–14% населения опасаются, что проявления кризиса коснутся их в будущем (рис. 17).

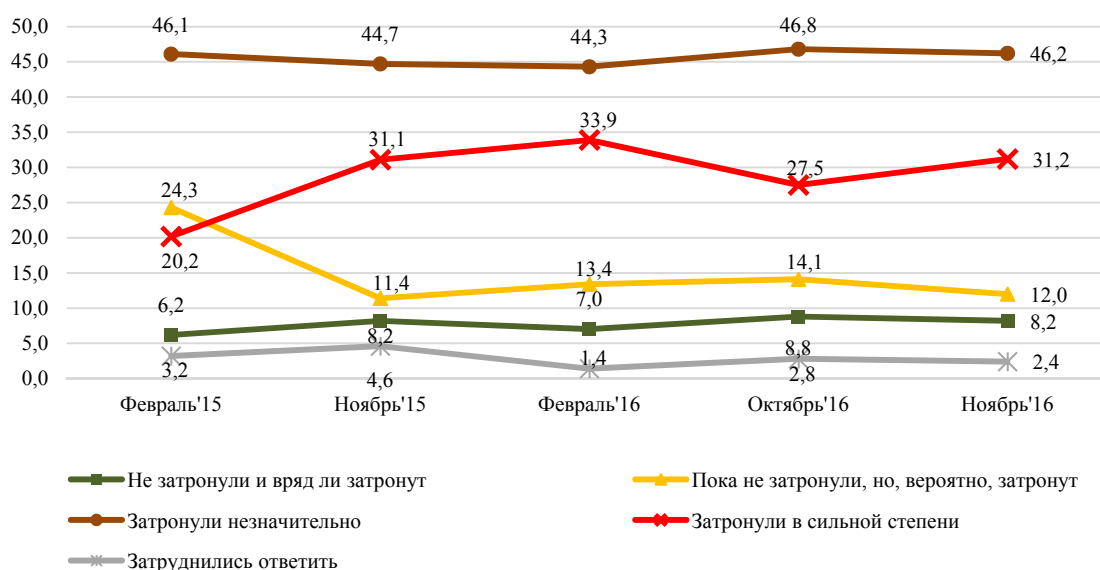


Рис. 17. Оценка респондентами влияния кризисных явлений, %

5.3.2. Социально-экономические эффекты кризиса

Согласно последнему замеру (ноябрь 2016 г.), около 30% работающего населения ощущают угрозу увольнения. В безопасности в этом отношении чувствуют себя 56% занятых, что на 6% больше, чем месяц назад (рис. 18).

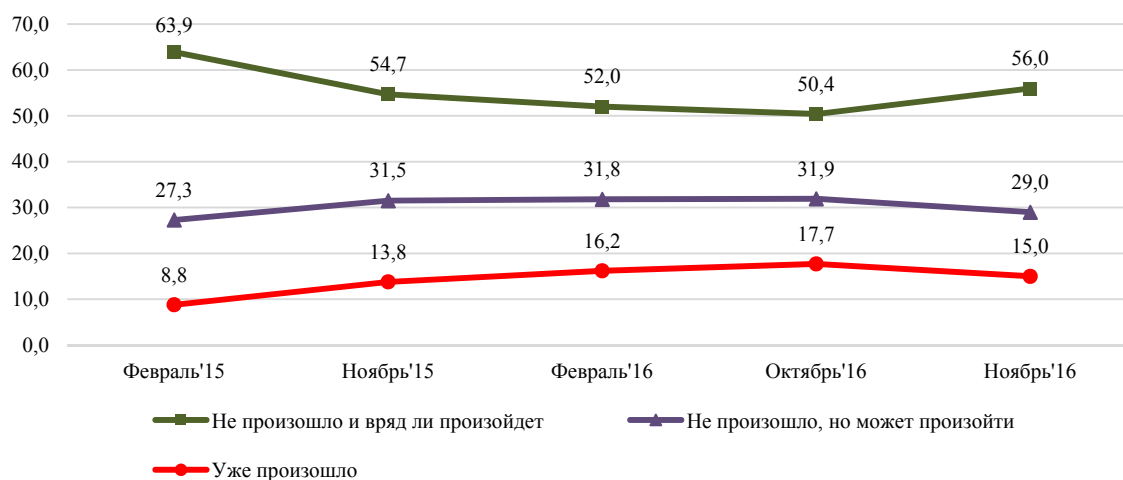


Рис. 18. Оценка респондентами возможности потерять работу, % от имевших работу

Если о факте потери работы (в том числе с возможным последующим трудоустройством) сообщили 15% занятых, то о реальном снижении зарплаты – 23,5%. Навес негативных ожиданий в этом отношении также высок и на всем протяжении 2016 г. распространялся на 50% занятых (рис. 19).

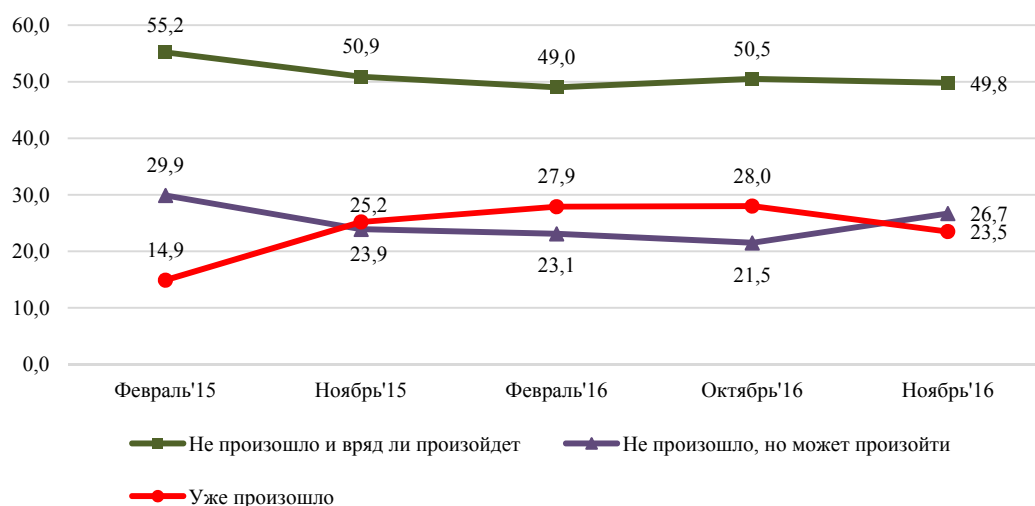


Рис. 19. Оценка респондентами возможности снижения заработной платы, % от числа работающих

Согласно полученным в ноябре 2016 г. данным, имеют место и другие негативные эффекты в сфере занятости, наиболее распространенный из которых – задержка выплаты зарплаты, о которой сообщают 19,6% респондентов. В то же время о вынужденном уходе в неоплачиваемый отпуск сообщило вдвое меньше респондентов, чем месяцем ранее (табл. 2).

Таблица 2

Доля работающих респондентов, отметивших негативные эффекты в сфере занятости, %

Негативные эффекты	Февраль 2015	Ноябрь 2015	Февраль 2016	Октябрь 2016	Ноябрь 2016
Переход на неполную рабочую неделю	4,8	4,6	7,4	6,7	6,0
Уход в неоплачиваемый отпуск	2,9	2,3	6,1	10,0	4,7
Задержки выплаты заработной платы	–	–	21,5	22,5	19,6
Переход к неформальным формам оплаты труда	7,0	7,1	10,3	12,6	12,0

Последний замер подтвердил устойчивость тенденции, демонстрирующей сокращение потребления товаров и услуг. Расходы на образование, развлечения, поездки за границу сократились по сравнению с предыдущим месяцем (табл. 3). При этом роста расходов не произошло ни по одной из исследуемых позиций.

Таблица 3

Доля респондентов, отметивших сокращение расходов на товары и услуги, % тех, кто до кризиса их потреблял

Отказались/сократили расходы	Февраль 2015	Ноябрь 2015	Февраль 2016	Октябрь 2016	Ноябрь 2016
на приобретение определенных продуктов	53,3	49,2	54,1	49,0	51,9
на приобретение одежды и обуви	–	–	42,5	33,4	36,4
на приобретение определенных лекарств	25,6	19,4	26,5	24,2	25,9
на расходы на платные медицинские услуги	29,7	25,3	32,8	30,1	33,3
на расходы на платные образовательные услуги	30,3	24,3	28,4	28,5	36,2
на расходы на развлечения	52,6	51,0	58,2	50,0	57,5
на расходы на проведение отпуска за границей	60,3	59,1	64,0	55,0	61,5
на расходы на проведение отпуска внутри страны	47,8	42,6	44,4	41,2	49,5

5.3.3. Адаптационное поведение населения

Сокращение потребительской активности являлось наиболее распространенной адаптационной практикой на протяжении всего 2016 г. В нее были включены все слои населения, включая достаточно обеспеченных граждан. Согласно данным за ноябрь 2016 г., сокращение расходов на товары и услуги в заметно большей степени, чем месяцем ранее, характеризует потребительское поведение представителей группы с доходами выше среднего (табл. 4). Насколько эта тенденция устойчива, покажут данные следующих волн мониторинга.

Таблица 4

Адаптационные стратегии в сфере потребления в зависимости от уровня материального положения, % от числа респондентов

Уровень материальной обеспеченности (по самооценке)	Февраль 2015	Ноябрь 2015	Февраль 2016	Октябрь 2016	Ноябрь 2016
Сокращают расходы на товары и услуги					
Низкий	84,1	86,6	88,4	85,0	91,9
Средний	68,5	74,0	75,4	76,2	78,2
Выше среднего	53,1	57,9	47,7	47,8	61,4
В целом	70,0	75,3	75,9	72,6	78,8
Запасают продукты					
Низкий	43,4	39,6	41,4	44,6	40,5
Средний	31,4	31,6	29,4	30,2	32,6
Выше среднего	17,4	27,6	22,5	21,7	27,2
В целом	32,2	33,4	32,8	33,0	33,9

Выращивание овощей и фруктов на приусадебных участках стало второй после сокращения расходов распространенной адаптационной практикой (табл. 5). В то же время численность населения, реализующего трудовые адаптационные практики, не увеличилась по сравнению с началом 2016 г.

Таблица 5

Адаптационное поведение в сфере занятости, % от числа респондентов

Виды деятельности	Февраль 2016	Май 2016	Октябрь 2016	Ноябрь 2016
Нашли вторую работу	4,6	6,2	5,5	5,6
Нашли разовые подработки	11,1	14,0	14,2	14,9
Нашли регулярные подработки	6,7	9,5	8,0	7,0
Стали выращивать больше овощей и фруктов	23,8	29,0	31,3	34,6

К трудовым и к сельскохозяйственным адаптационным практикам в большей мере обращаются те, кто сильнее пострадал от кризиса, но и в этих группах отдается предпочтение занятости в ЛПХ (табл. 6).

Представление о стабилизации в экономике распространяется на более широкие слои населения. Мнение о перспективах выхода на путь развития менее однородно. Около трети населения полагают, что кризис будет продолжаться еще в течение 1–2 лет, а чуть более четверти считают, что ухудшений уже не будет.

Таблица 6

Адаптационные практики в зависимости от степени влияния кризисных явлений, % от числа респондентов

В какой степени повлияли кризисные явления	Февраль 2016	Май 2016	Ноябрь 2016
1	2	3	4
Нашли вторую работу			
До настоящего времени не затронули	4,0	7,8	6,5
Затронули незначительно	5,4	4,5	4,2
Затронули существенно	4,2	7,8	7,4
В целом	4,6	6,2	5,6

Окончание таблицы 6

1	2	3	4
Нашли разовые и/или регулярные подработки			
До настоящего времени не затронули	11,0	17,5	14,2
Затронули незначительно	13,8	16,8	13,7
Затронули существенно	15,8	20,2	25,8
В целом	13,9	17,9	17,5
Стали выращивать больше овощей и фруктов			
До настоящего времени не затронули	17,1	18,9	20,7
Затронули незначительно	24,2	28,2	33,4
Затронули существенно	28,2	38,6	46,6
В целом	23,8	29,0	34,6

* * *

Экономический кризис, продолжающийся с конца 2014 г., утратил ярко выраженную отрицательную динамику. Стабилизационные процессы отмечаются все большим количеством населения, однако мнение о перспективах выхода на путь развития гораздо менее однородно: около трети населения полагают, что кризис будет продолжаться еще в течение одного – двух лет, а чуть более четверти считают, что ухудшений уже не будет.

Таким образом, на смену кризису приходит новая угроза, выражающаяся в стагнации, или в так называемой негативной стабилизации, что означает «привычку к плохому». Стагнация сопровождается сокращением потребительского спроса. Это становится распространенной практикой адаптационного поведения населения и формирует черты новой стратегии потребления, характерной не только для малообеспеченного населения, но и для среднего класса. Например, после двухлетнего падения объемы розничной торговли по итогам 2016 г. в сопоставимых ценах сократились относительно уровня 2014 г. на 14,7%, в том числе за истекший год было продано населению на 15,4% меньше непродовольственных товаров.

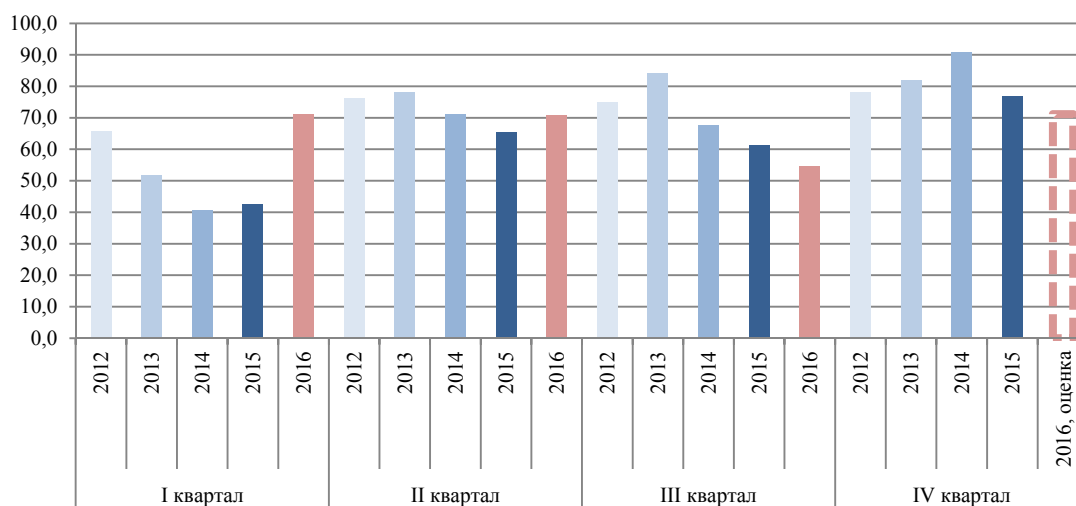
Основой описанной стратегии потребительского поведения являются как негативные ожидания углубления и продолжения кризиса, так и объективные причины, связанные с изменениями на рынке труда. Несмотря на некоторую стабильность безработицы на уровне, близком к естественному, практики сокращения заработных плат и работы неполное время стали распространенными среди российских работодателей, стремящихся удержать квалифицированный персонал. Несмотря на имевшееся в 2016 г. восстановление роста начисленных заработных плат и замедление инфляции, реальные доходы населения пока лишь приближаются к докризисным уровням.

Описанные факторы также оказали влияние на уровень благосостояния населения. За рассматриваемый период продолжительного падения реальных доходов населения произошло сокращение степени покрытия прожиточного минимума среднедушевыми доходами, а также значительно увеличилось количество «работающих бедных». Так, длительное падение реальных денежных доходов населения и реального размера назначенных пенсий привело к ухудшению материального положения населения и повысило риски субъективной бедности и социальной исключенности. На всем протяжении 2016 г. численность населения, которого не коснулись кризисные явления, не выходила за пределы 7–8%. В то же время численность пострадавших от кризиса в той или иной мере варьировалась вокруг 75%, причем 31% из них, согласно последнему замеру, считают себя пострадавшими в сильной степени.

5.4. Миграционные процессы

5.4.1. Долговременная миграция

Международная миграция в 2016 г. не демонстрировала существенных отличий в объемах по сравнению с уровнем последних лет. По итогам января–ноября число прибывших немного снизилось – 522,4 тыс. против 541,3 тыс. за аналогичный период 2015 г., число выбывших сократилось до 281,4 тыс. против 326,4 тыс. соответственно. Миграционный прирост увеличивался за счет сокращения выбытий из страны. Можно предположить, что по итогам года входящий поток (иммиграция) составит около 570 тыс. человек, исходящий (эмиграция) – порядка 300 тыс. Миграционный прирост, по нашей экстраполяционной оценке (рис. 20), составит около 270 тыс. человек, т.е. превзойдет уровень 2015 г. (246 тыс.), но в целом будет на уровне последних десяти лет. Эффект изменения методики учета миграции, обеспечившей рост объема фиксируемых статистикой въезда и выезда долговременных мигрантов, видимо, исчерпан.



Примечание. Данные за IV квартал 2016 г. рассчитаны исходя из распределений количества прибывших и выбывших в октябре и ноябре 2015 и 2016 гг.

Рис. 20. Миграционный прирост населения России в 2012–2016 гг., квартальные данные, тыс. человек

Источник: Росстат; оценки авторов.

Миграция в последние годы практически полностью обеспечивает увеличение численности населения России, поскольку естественный прирост невелик. Однако она лишь в малой мере способна компенсировать сокращение численности населения в трудоспособном возрасте, покрывая лишь около 15% ежегодных потерь в данной возрастной группе.

Увеличение миграционного прироста населения России по сравнению с 2015 г. произошло на фоне значительного падения показателя в 2015 г., связанного с отложенным эффектом роста регистрации на срок 1–3 года в 2012–2013 гг. Рост показателей миграционного прироста был обеспечен за счет восстановления положительного баланса ми-

грации с Узбекистаном (в 2015 г. он был отрицательным, число зафиксированных убытий превысило число прибытий по вышеназванной причине), и восстановления привычных объемов прироста в миграции с Таджикистаном. В последние три года основным миграционным донором России является Украина, она и в 2016 г. обеспечила почти половину миграционного прироста в международной миграции (табл. 7), вторым по значению донором служит Казахстан. В январе–ноябре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предшествующего года увеличился миграционный прирост в обмене со странами Средней Азии и Казахстаном, с Азербайджаном он остался на уровне 2015 г., а с остальными странами – участниками СНГ отмечено снижение данного показателя.

Таблица 7

**Нетто-миграция населения России с зарубежными странами,
2012–2016 гг., тыс. человек**

	2012	2013	2014	2015	2016, январь–ноябрь
Международная миграция, всего	294,9	295,9	280,3	245,9	241,0
в том числе с государствами – участниками СНГ	268,4	274,9	270,2	237,8	235,3
Азербайджан	18,1	17,2	12,4	10,7	9,7
Армения	32,0	32,2	24,0	20,6	10,8
Белоруссия	10,2	3,7	6,8	4,9	2,0
Казахстан	36,7	40,2	40,8	34,8	33,6
Киргизия	24,1	19,8	15,3	10,0	10,5
Молдавия	18,6	20,6	17,6	17,4	13,3
Таджикистан	31,4	33,6	19,4	11,4	24,9
Туркмения	3,9	3,8	2,6	2,3	2,0
Узбекистан	56,3	67,3	37,1	-20,4	18,4
Украина	37,0	36,4	94,4	146,1	110,1
со странами дальнего зарубежья	26,5	21,0	10,1	8,2	5,7

Источник: Росстат.

Со странами дальнего зарубежья в январе–ноябре 2016 г. отмечался небольшой миграционный прирост, но доверять данным Росстата об эмиграции можно с известными оговорками: по сопоставимым данным принимающих стран, выезд из России на ПМЖ сильно недоучитывается.

На начало 2016 г. в России было зарегистрировано 313,7 тыс. лиц, получивших временное убежище (почти все прибыли с Украины), на 1 октября 2016 г. – 249,3 тыс. человек. В январе–сентябре число лиц, получивших временное убежище в России, составило 17,2 тыс. человек, за соответствующий период 2015 г. – 130,3 тыс., т.е. волна вынужденной миграции в Россию явно пошла на спад. Однако риски возобновления потока вынужденной миграции с востока Украины сохраняются.

Миграция в пределах страны в январе–ноябре 2016 г. практически не изменилась, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. на 6,5 тыс., или на 0,2%. Число внутривнутристрановых миграций по итогам года превысит 4 млн человек, этот уровень достигнут после изменения методики учета миграции в 2011 г. (в статистике долговременной миграции стали учитывать лиц, получивших регистрацию по месту пребывания на срок 9 месяцев и более). В результате этого число фиксируемых внутривнутристрановых перемещений увеличилось более чем вдвое.

В качестве центров притяжения внутренних и международных мигрантов в январе–ноябре 2016 г., как и ранее, выделяются две крупнейшие агломерации (Москва с Московской областью и Санкт-Петербург с Ленинградской областью), Краснодарский край. Значительный миграционный прирост получают также Республика Крым и г. Севастополь, Тюменская, Новосибирская, Калининградская, Воронежская и Калужская области.

Даже такое незначительное, как в 2016 г., общее увеличение миграционного прироста населения России привело к сокращению числа регионов, теряющих население в результате миграции, так как прирост за счет международной миграции сглаживает потери во внутривосточном перераспределении населения. На баланс миграции регионов Центральной России повлияло и то, что в январе–ноябре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предшествующего года сильно – с 99,6 тыс. до 19,5 тыс. – уменьшился миграционный прирост Москвы, который формируется в значительной мере за счет соседних с Московской агломерацией областей. Видимо, по итогам года показатели миграционного прироста населения Москвы за оставшийся месяц не достигнут обычных среднегодовых значений, однако в целом столичная агломерация останется крупнейшим центром притяжения мигрантов в стране.

Миграция при этом ведет к потере населения большинства регионов Приволжского, Северо-Кавказского и Сибирского федеральных округов, продолжается отток населения из всех регионов Дальневосточного ФО. В начале года появлялись сообщения о прекращении миграционной убыли регионов Дальнего Востока, однако по итогам 11 месяцев 2016 г. это не подтверждается. Миграционная убыль за этот период сократилась с 22 тыс. в 2015 г. до 14,5 тыс. в 2016 г., по итогам года она будет немного ниже уровня последних лет, так что говорить о переломе тенденций пока не приходится.

5.4.2. Временная миграция

В конце 2016 г. в России находилось 9,6 млн иностранных граждан. С октября началось характерное для прошлых лет (и менее выраженное в 2015 г.) осеннее снижение численности иностранцев в России, последовавшее за летним ростом показателя (рис. 21). В целом 2016 г. демонстрирует заметное снижение числа находящихся в России иностранцев по сравнению с уровнем 2013–2014 гг., и даже с 2015 г. В отдельные месяцы разница превышала миллион человек.

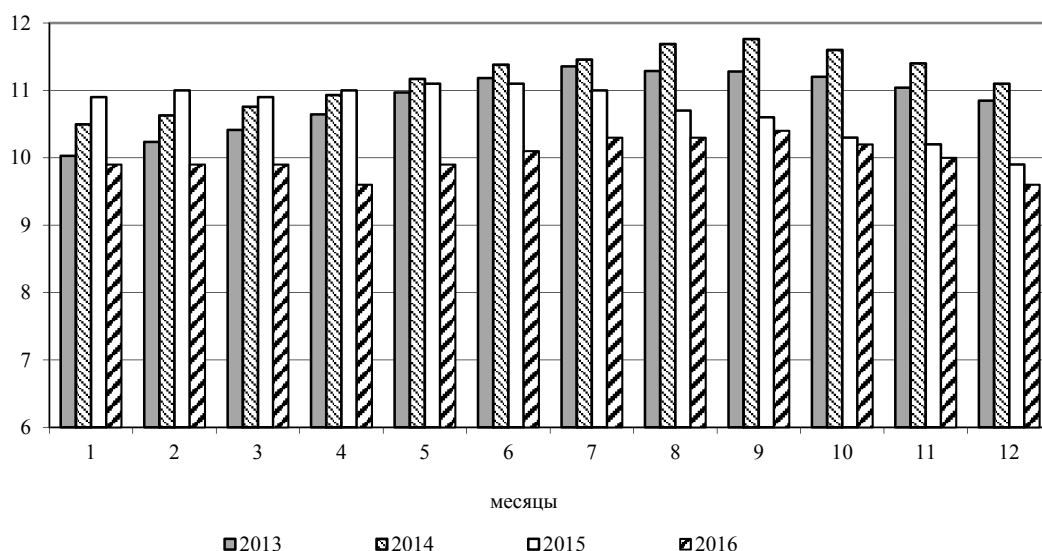


Рис. 21. Численность иностранных граждан, находящихся в РФ на конец каждого месяца, 2013–2016 гг., млн человек

Источник: данные ГУВМ МВД РФ; ЦБДУИГ.

Доля граждан СНГ среди всех временно находящихся в России иностранцев не опускается ниже 85%; на конец года их численность составила 8,2 млн человек (табл. 8). Сравнение с данными в предыдущие годы демонстрирует снижение показателя на 5% по сравнению с 2015 г. и на 8% – по сравнению с 2014 г. Сезонный максимум пребывания иностранцев в 2016 г. (сентябрь) превысил минимальный показатель (апрель) на 700 тыс. человек (7%).

Таблица 8

**Пребывание иностранных граждан из СНГ
в РФ на дату, человек**

	31.12.15	31.12.16
Азербайджан	528790	531085
Армения	474527	459878
Белоруссия	648895	713446
Казахстан	642808	573572
Киргизия	552207	592063
Молдавия	498698	489669
Таджикистан	870226	872509
Узбекистан	1819140	1511344
Украина	2537246	2443047
СНГ, всего	8572537	8186613

Источник: ГУВМ МВД РФ; ЦБДУИГ.

Трехгодичные данные статистики по иностранным гражданам из стран СНГ показывают довольно устойчивый тренд: численность граждан из основных стран – доноров трудовой миграции снижается – из Узбекистана на 30% по сравнению с 2014 г., из Таджикистана – на 13%, а из стран ЕАЭС, в том числе из Киргизии, наоборот, растет. Продолжается сокращение мигрантов из Азербайджана и Молдавии, в то же время численность граждан Украины пока держится на высоком уровне.

В середине 2016 г., впервые с середины 2014 г., остановилось сокращение численности иностранных граждан из развитых стран, наблюдался даже небольшой рост показателей, хотя к концу года они вновь сократились. В сравнении с уровнем докризисного 2013 г. отставание в численности продолжает оставаться значительным (табл. 9) – более чем в 2 раза, а по отдельным странам – таким, как США, Испания, Великобритания – в 4–6 раз. Рост в 2016 г. обеспечен главным образом возросшим потоком туристов, в меньшей степени – учебными мигрантами, работающими по найму, прибывающими в Россию с коммерческими и частными целями.

Таблица 9

**Прибывание иностранных граждан из некоторых стран дальнего
зарубежья в РФ на дату, человек**

	13.11.13	31.12.16
Германия	352335	109145
Испания	77200	14356
Италия	77193	26509
Великобритания	174061	26854
Финляндия	108312	97508
Франция	65559	27953
ЕС в целом	1177829	494839
США	220086	46793
Китай	224859	235785
Турция	124858	52797

Источник: ГУВМ МВД РФ; ЦБДУИГ.

Выросла численность граждан Китая, вышедших на первое место среди представителей стран дальнего зарубежья, в том числе по прибывающим с целью «работы по найму». В основном рост обеспечивают туристические поездки, в гораздо меньшей степени – учебные и частные поездки. Численность граждан Турции, несмотря на смену «риторики» по отношению к этой стране, пока продолжает падать. По приезжающим с целью «работы по найму» Турция опустилась со второго места после Китая на 4-е, пропустив вперед работников из Северной Кореи и Вьетнама.

На конец 2016 г. в России пребывало 3,55 млн граждан, въехавших в страну с целью «работы по найму» (на 31 декабря 2015 г. – 3,78 млн), при этом численность владеющих разрешительными документами для работы (разрешениями на работу и патентами) на эту дату составила 1,65 млн. Даже с учетом всех имеющих право работать без разрешительных документов граждан стран – членов ЕАЭС (851 тыс. прибывающих с целью «работы по найму») получается около 2,5 млн иностранцев, которые получили потенциальное право работать в России официально (которое необязательно было ими реализовано), т.е. как минимум миллион – нелегалы с точки зрения самой возможности официального трудоустройства.

Показатели численности легализованных на рынке труда мигрантов отстают от данных за 2015 г. За 2016 г. всего трудовыми мигрантами было оформлено 1,67 млн разрешений на работу и патентов, что составляет 82% уровня 2015 г. и 43% уровня 2014 г. (табл. 10). Анализируя причины сложившейся ситуации, практически невозможно отделить ухудшение экономических условий на рынке труда в России от трудностей, связанных с дороговизной процедуры оформления и ежемесячной оплаты разрешительных документов, – и то, и другое не способствует выходу мигрантов «из тени».

Таблица 10

Оформление разрешительных документов для работы мигрантов в России, 2014–2016 гг., человек

	2014	2015	2016
Разрешения на работу для иностранных граждан (ИГ)*	1 334 899	177 175	133 215
Разрешения на работу для квалифицированных специалистов (КС)*	158 644	22 099	14 775
Разрешения на работу для высококвалифицированных специалистов (ВКС)	34 225	41 829	25 469
Патенты**	2 379 374	1 779 796	1 492 203
Итого	3 907 142	2 020 899	1 665 662

* С 1 января 2015 г. выдаются только ИГ из визовых стран.

** С 1 января 2015 г. выдаются ИГ из безвизовых стран для работы как у физических, так и у юридических лиц.

Источник: ГУВМ МВД РФ, форма 1-РД.

Однако, несмотря на снижение числа оформленных патентов в 2016 г., администрирование этого авансового платежа, видимо, существенно улучшилось: сумма поступившего налога в 2015 г. составила 33 млрд руб., а в 2016 г. – почти 45 млрд руб. По-прежнему не меняется вклад в эти платежи мигрантов из разных стран – 82% обеспечивается работниками из Узбекистана и Таджикистана и лишь 10% – мигрантами с Украины (которые, напомним, являются самой массовой группой по численности на территории РФ).

5.5. Российская система образования в 2016 г.¹

В 2016 г. не произошло событий, которые оказали бы существенное воздействие на развитие российской системы образования. Реализовывалась повестка, которая сложилась в 2012–2015 гг. Проводился очередной мониторинг эффективности вузов, повышалась средняя заработная плата педагогических работников, продолжалась реализация нормативного подушевого принципа финансирования профессионального образования, осуществлялось слияние высших учебных заведений, выделялись опорные вузы. Проект 5/100 по попаданию не менее 5 российских вузов в топ-100 основных институциональных рейтингов университетов – Times Higher Education, QS и ARWU (Шанхайский рейтинг) – также реализовывался, и в данный проект с 2015 г. вошло уже 21 ведущее высшее учебное заведение. Смена министра и части министерской команды не повлияла пока на реализуемую образовательную политику, хотя и было заявлено изменение ее вектора. Единственное, что пока было сделано новым министром, – это отмена слияния нескольких вузов, которое ранее было объявлено. Во многом данная пауза может быть объяснена выработкой новой программы действий Минобрнауки России. Можно также предположить, что ее основой станет прежде всего дальнейшее реформирование общего образования – дошкольного и школьного. А ведущими фигурами реформ, вполне возможно, будут учителя школы и воспитатели детской дошкольной организации. Вместе с тем большинство мер, которые могли бы быть предложены в этом направлении, либо уже реализованы, либо в течение нескольких лет обсуждаются.

5.5.1. Реформирование общего образования: заработная плата учителей и профессиональный рост педагога

Среди мер, реализованных в общем образовании в последние годы реформ, – повышение средней заработной платы педагогических работников начиная с 2012 г., изменение процедуры их аттестации, введение «эффективного контракта» и переход к повышению квалификации 1 раз в 3 года вместо 1 раза в 5 лет.

Обсуждается и даже в некоторых регионах России была опробована система ваучерного финансирования повышения квалификации учителей, согласно которой учитель может набирать модули указанной программы в разных образовательных организациях дополнительного профессионального образования (ДПО) и вузах, реализуя свои профессиональные интересы и требования своего работодателя.

Кроме того, в последние годы прорабатывается вопрос изменения подхода к подготовке учителя. Основная идея состоит в том, что в университетах готовится специалист (математик, физик, филолог, историк и т.п.), а потом, если данный профессионал захочет стать учителем, он должен пройти годичный курс, переквалификации на педагога. Во многом такой подход обусловлен тем, что в настоящее время педагогические вузы являются одними из самых слабых высших учебных заведений, в которых одновременно обучается и достаточно слабый контингент (*рис. 22*).

¹ Авторы раздела: Т.Клячко –ИПЭИ РАНХиГС при Президенте РФ; Г. Токарева –ИПЭИ РАНХиГС при Президенте РФ.

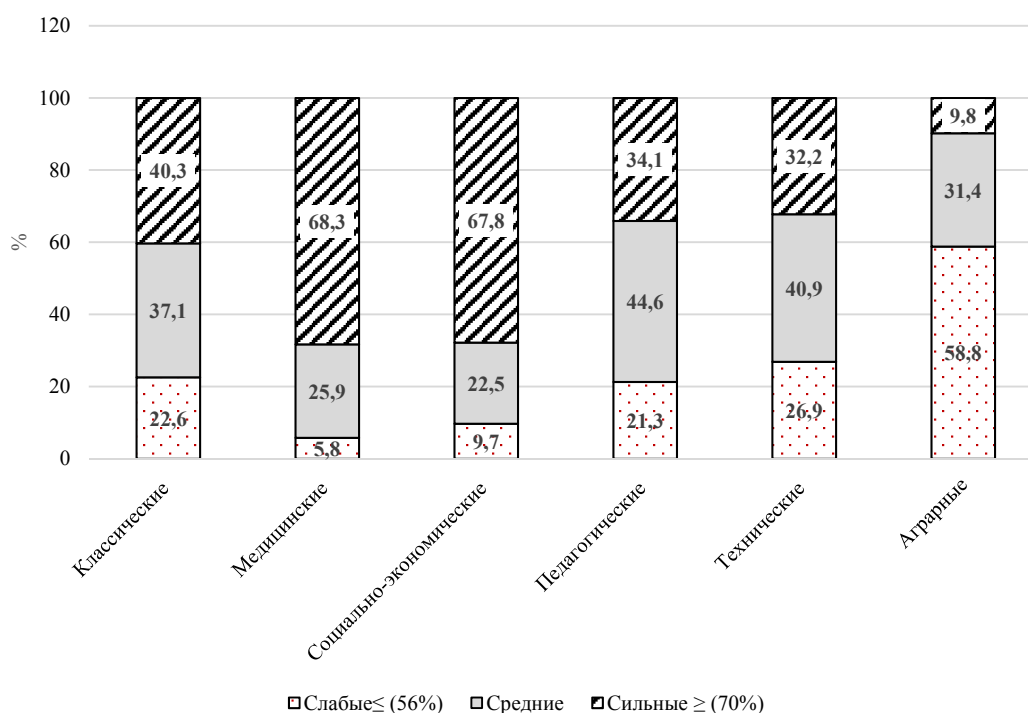


Рис. 22. Распределение первокурсников по среднему баллу ЕГЭ в зависимости от профиля вуза (%), 2015 г.

Источник: Мониторинг качества приема в вузы в 2015 г. НИУ ВШЭ и РИА «Новости».

Считается, что повышение заработной платы педагогических работников привело к тому, что в 2016 г. в педвузы пошли более сильные абитуриенты: средний балл ЕГЭ первокурсников, зачисленных на бюджетные места по направлению подготовки «педагогическое образование», вырос с 65,7 до 67,2 балла¹.

Как отмечается в «Мониторинге качества приема в вузы», «в 2016 г. из 68 направлений высшего образования среднее качество бюджетного приема выросло более чем на 1,5 балла (по стране это очень значительный рост) по 23, а упало только по 2 («международные отношения» и «охрана памятников»). Первая группа (повысивших качество) – это значительная часть инженерных и технологических направлений и информатика. Среди них – «авиационная и ракетно-космическая техника», «автоматика и управление», «информатика и вычислительная техника», «металлургия», «технологические машины и оборудование», «управление качеством», а также «математика».

Вторая группа «прибавивших» – это практически все педагогические направления, а также «сестринское дело» и «физическая культура».

Третья группа – социально-экономические науки. Выросли: «экономика», «менеджмент», «государственное и муниципальное управление», «политология».

Четвертая группа – гуманитарные и «коммуникационные» дисциплины. Выросли: «дизайн», «лингвистика и иностранные языки», «филология», «журналистика»².

¹ Мониторинг качества приема в вузы в 2016 г. НИУ ВШЭ и РИА «Новости».

² URL: https://www.hse.ru/ege/stata_2016

Вместе с тем следует иметь в виду, что общий рост результатов по ЕГЭ может быть связан с изменением условий проведения единого экзамена или с изменением процедуры подсчета тестовых баллов.

Предлагаемая мера, когда учитель получает образование в классическом университете, а потом «добирает» педагогические компетенции, будет действенной только в случае сильных классических университетов. К сожалению, в России это не так. Как видно из *рис. 22*, хотя в целом классические университеты и немного сильнее педагогических вузов, доля слабых студентов в них даже выше, чем в педвузах. Представляется, это обусловлено тем, что в 1990-е годы многие педагогические вузы были преобразованы в классические университеты, но это не привело к повышению качества образования в них.

Ситуация с бюджетным приемом по направлению подготовки «педагогическое образование» в 2016 г. представлена в *табл. 11*.

Таблица 11

Бюджетный прием в 2016 г. по направлению подготовки «педагогическое образование» (топ-20 педагогических вузов)

	Вуз	Средний балл ЕГЭ	Средний балл самого слабого из зачисленных на бюджет
1.	Московский городской педагогический университет	76,6	51,0
2.	Московский педагогический государственный университет	76,5	48,5
3.	Российский государственный профессионально-педагогический университет, г. Екатеринбург	76,3	57,0
4.	Нижегородский государственный педагогический университет им. Козьмы Минина	76,0	43,3
5.	Российский государственный педагогический университет им. А.И. Герцена, г. Санкт-Петербург	73,6	44,3
6.	Ленинградский государственный университет им. А.С. Пушкина, г. Санкт-Петербург	73,1	50,0
7.	Самарский государственный социально-педагогический университет	72,5	44,3
8.	Воронежский государственный педагогический университет	71,6	39,3
9.	Уральский государственный педагогический университет, г. Екатеринбург	71,0	48,0
10.	Глазовский государственный педагогический институт им. В.Г. Короленко	70,1	43,7
11.	Чувашский государственный педагогический университет им. И.Я. Яковлева, г. Чебоксары	70,1	45,7
12.	Волгоградский государственный социально-педагогический университет	69,9	42,0
13.	Пермский государственный гуманитарно-педагогический университет	69,9	45,3
14.	Нижнетагильский государственный социально-педагогический институт	69,6	40,7
15.	Оренбургский государственный педагогический университет	69,3	44,3
16.	Набережночелнинский институт социально-педагогических технологий и ресурсов	69,1	55,3
17.	Челябинский государственный педагогический университет	69,1	44,0
18.	Ульяновский государственный педагогический университет им. И.Н. Ульянова	68,9	41,0
19.	Новосибирский государственный педагогический университет	68,8	40,3
20.	Тульский государственный педагогический университет им. Л.Н. Толстого	68,8	43,7

В первых 11 педагогических вузах средний балл ЕГЭ был выше 70, т.е. они приняли в 2016 г. достаточно сильных студентов по меркам 2015 г. В остальных 9 вузах средний балл первокурсников, зачисленных на бюджетные места, был ниже 70 баллов, т.е. они принимали в основном середнячков. Вместе с тем в рассматриваемых вузах средний балл

самого слабого студента, принятого на бюджетное место, только в Российском государственном профессионально-педагогическом университете (Екатеринбург) был выше 56, еще в трех вузах он был выше или равен 50, а в остальных составил 39,3–48,5 балла. Другими словами, даже в топ-20 педагогических вузов по качеству приема на бюджетной основе заведомо будут учиться троечники, и они же, скорее всего, придут в школы учить детей, поскольку более сильные студенты, весьма вероятно, выберут в основном другую карьеру (или уйдут из школы через несколько лет).

Представляется, что поступление несколько более сильных абитуриентов в педагогические вузы связано не только, а возможно, и не столько с повышением заработной платы учителей, сколько со стремлением получить специальность, которая будет востребована, несмотря на экономические трудности в стране. Как это было в 1990-х годах, когда наблюдался приток в школу специалистов из других отраслей экономики. В те годы занятость в бюджетной сфере увеличилась довольно значительно, что во многом определило ее «бюджетную» неэффективность в 2000-е и 2010-е годы.

Надо учитывать, что наблюдаемый в последние годы рост заработной платы учителей при определенном сокращении их численности может смениться обратным процессом: замораживанием заработной платы при росте их численности. Для многих российских регионов, особенно дотационных, это стандартная мера по поддержанию социальной стабильности. «Эффективный контракт» учительства заменяется «социальным контрактом», который более важен в периоды экономического спада. Пока же наблюдается рост негативных оценок учителями их социально-экономического положения, прежде всего размера заработной платы (рис. 23).

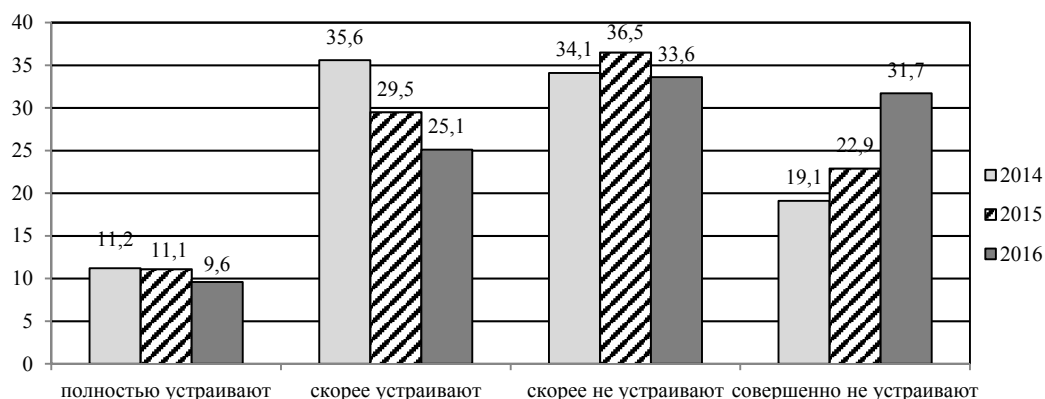


Рис. 23. Удовлетворенность учителей размером их заработной платы в 2014–2016 гг. (распределение ответов на вопрос: «Устраивает ли Вас в принципе размер заработной платы?»)

Источник: Мониторинг эффективности школы ЦЭНО РАНХиГС.

Как показал мониторинг эффективности школы, который с 2013 г. проводит Центр экономики непрерывного образования РАНХиГС, снижение удовлетворенности заработной платой у учителей началось уже в 2015 г. Но оно не было столь явно выражено, как в 2016 г., когда не только снизилась доля учителей, которых заработная плата «устраивает» и «скорее устраивает», но и значительно выросла доля тех, кого она «совершенно не устраивает». Общее снижение позитивных оценок по сравнению с 2015 г. составило 5,9 п.п. – с 40,6 до 34,7%, при этом негативные оценки выросли с 59,4% в 2015 г. до 65,3%

в 2016 г. Таким образом, существовавший перевес отрицательных оценок учителей относительно размера получаемой ими заработной платы над положительными оценками еще более увеличился в 2016 г.

Если рассматривать ситуацию с профессиональным развитием учителей и их оценкой происходящего, то она, как показал мониторинг, была следующей. Учителя активно повышали квалификацию в системе дополнительного профессионального образования (рис. 24), из них только 12,6% педагогов не проходили обучение в течение последних трех лет.

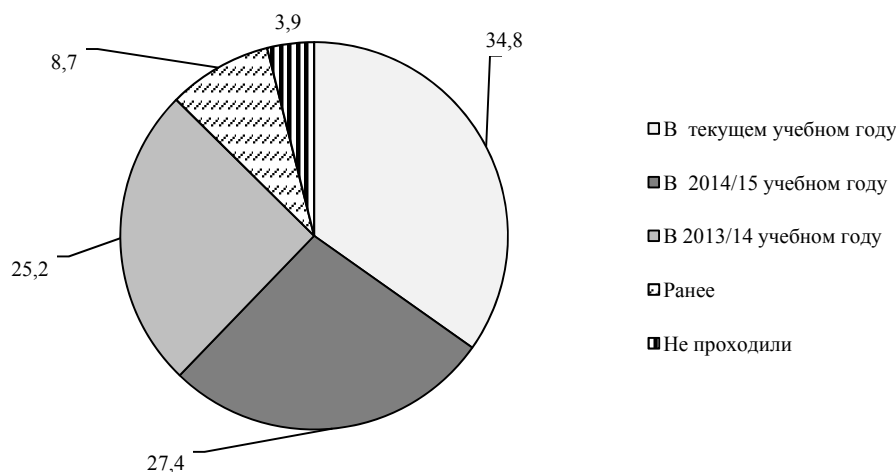


Рис. 24. Число учителей, повысивших квалификацию (%)

Основные компетенции, полученные учителями в процессе освоения программ дополнительного профессионального образования, представлены на рис. 25. Наибольшее внимание в процессе повышения квалификации учителя уделяли новым образовательным технологиям и методикам преподавания предмета (75,6%). В меньшей степени в процессе обучения были затронуты проблемы воспитания и социализации школьников (42%), а также новые формы управленческой деятельности (21%).



Рис. 25. Мнение учителей относительно приоритетности для них различных программ ДПО (% от обучавшихся по программам ДПО, допускалось несколько ответов)

По мнению учителей, наиболее эффективные программы повышения квалификации предоставляют организации дополнительного профессионального образования. На втором месте – педагогические вузы, реализующие соответствующие программы. Обучение в своей школе в форме наставничества, а также обучение в других школах в рамках сетевого взаимодействия школ не отнесены к эффективным формам повышения квалификации (их отметили менее 10% респондентов) (рис. 26).

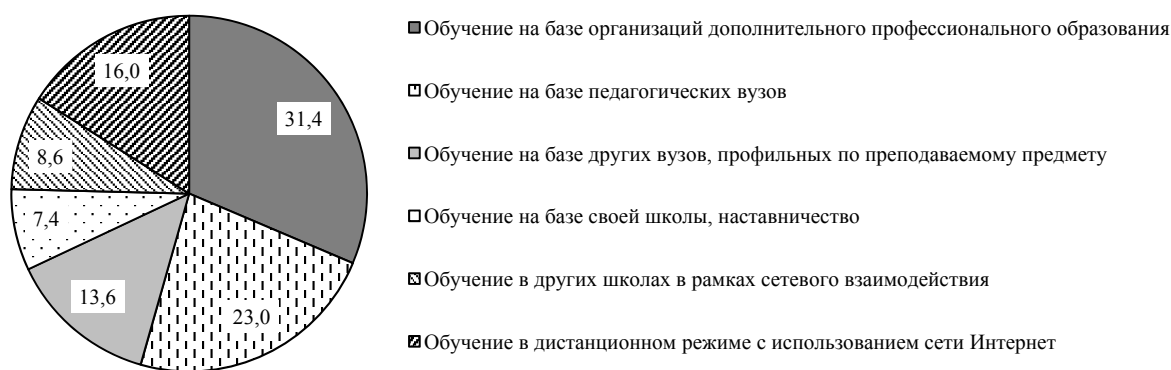


Рис. 26. Мнения учителей о наиболее эффективных формах повышения квалификации (%)

С одной стороны, эти данные вроде бы входят в определенное противоречие с представлением о том, что педагогические вузы не могут готовить хороших учителей, поэтому нужна перестройка всего педагогического образования. С другой стороны, повышение квалификации в педвузах в подавляющем большинстве проходят «рядовые» учителя, которые нередко в них и учились, причем, как правило, более 5–10 лет назад. Их оценки невольно смещены в положительный спектр, в процессе повышения квалификации они попадают в привычную для них среду и педагогическую культуру и позитивно воспринимают предлагаемые им программы. Вместе с тем, возможно, часть учителей достаточно формально относятся в целом к процессу повышения квалификации: раз надо, мы его пройдем, и у нас нет мотивации оценивать этот процесс негативно.

Что касается выбора программ обучения, то наиболее востребованными (были выбраны с большим отрывом) оказались программы обучения объемом 72 ч (рис. 27).



Рис. 27. Востребованность учителями программ повышения квалификации (%)

Как показал мониторинг, всего 16% (1/6) учителей получение дополнительного профессионального образования представляется настолько важным, что они готовы в случае необходимости оплачивать его самостоятельно. Еще треть респондентов готовы рассмотреть такую возможность. При этом половина респондентов оплачивать самостоятельно обучение в системе повышения квалификации не согласны (рис. 28).

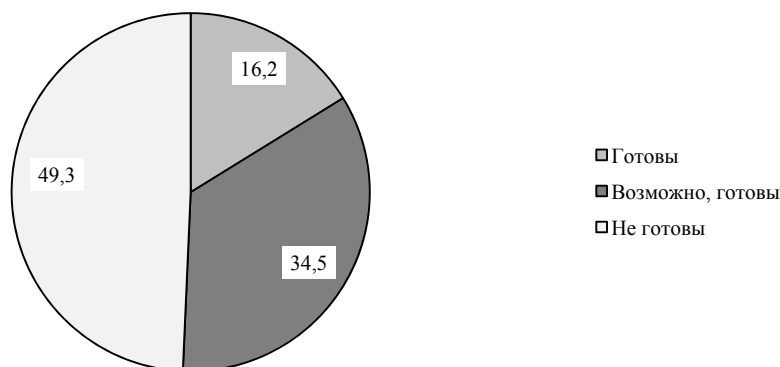


Рис. 28. Готовность учителей оплачивать программы повышения квалификации при условии их полезности (%)

Несколько иной, хотя и близкий взгляд на профессиональное развитие учителя продемонстрировали в процессе мониторинга директора общеобразовательных организаций. По их мнению, актуальными направлениями повышения квалификации являются следующие: предметное содержание преподаваемой дисциплины, в том числе в условиях введения федеральных государственных образовательных стандартов общего образования, психологическая подготовка для работы с учащимися, современные образовательные технологии и методики преподавания; правовые вопросы профессиональной деятельности, развитие нормативной базы образования и повышение ИКТ-компетентности. Причем директора школ отметили особую важность развития именно последнего направления в повышении квалификации учителей. Вместе с тем, говоря о продолжительности программ ДПО, некоторые директора отметили, что при прохождении повышения квалификации объемом 72 ч и более возникают проблемы, связанные с организацией образовательного процесса в школе, поэтому они предпочитают направлять сотрудников на краткосрочное повышение квалификации (до 36 ч). «Внутрифирменное» образование, т.е. повышение квалификации, осуществляемое в рамках самой школы, также является широко распространенной практикой. По мнению руководителей школ, это самая удобная форма организации повышения квалификации, так как осуществляется «без отрыва от производства». Некоторые директора высказывались о готовности создать на базе школы «педагогические мастерские» для своих учителей и педагогов других образовательных организаций. Директора считают, что организация повышения квалификации на базе школы представляет собой один из наиболее эффективных инструментов управления качеством образования, поскольку направлена на решение актуальных для конкретной образовательной организации задач. В рамках «внутрифирменного» обучения учителей также широко распространена практика наставничества. Вместе с тем, как показано выше, учителя рассматривают «внутрифирменное» обучение, как наименее эффективное.

Во всем мире вопросы реформирования школьного образования являются актуальными, поскольку повышение качества человеческого капитала в последнее время рассматривается как один из ведущих факторов роста конкурентоспособности стран, а школа закладывает его основы. Повышение квалификации учителя, его профессиональное развитие, создание условий для «удлинения» карьерной лестницы педагога считаются важными компонентами в решении проблемы эффективности школьного образования. Россия, как нетрудно заметить, идет тем же путем, делая акцент на профессионализме учителя, на его мотивации и карьерном продвижении.

5.5.2. Профессиональное образование

Среднее профессиональное образование. В 2016 г. никаких существенных изменений в системе среднего профессионального образования не произошло. В последние годы система среднего профессионального образования интегрировала 2 типа программ подготовки кадров: программ подготовки (высоко)квалифицированных рабочих и программ подготовки специалистов среднего звена.

Система начального профессионального образования (НПО) была упразднена в связи с тем, что не пользовалась спросом со стороны работодателей, хотя потребность в рабочих кадрах постоянно заявляется как крайне острая. Такое положение было обусловлено тем, что работодателя не устраивали ни квалификация подготовленных рабочих кадров (3-й разряд), ни уровень их дисциплины и культуры труда. В результате были сформированы следующие основные модели подготовки новых рабочих кадров для системы производства:

- крупные успешные предприятия включали организации по подготовке рабочих в свой состав и в этих фирменных учебных центрах готовили и готовят для себя рабочие кадры (при этом они недовольны тем, что государство не может обеспечить необходимый уровень подготовки). Вместе с тем обучающиеся в указанных организациях НПО были, как правило, старше 20 лет;
- если же предприятие фактически начинало контролировать и финансировать государственную (муниципальную) организацию НПО, то устанавливало в ней жесткие требования к администрации, преподавателям и мастерам производственного обучения, а также отсеивало тех учащихся, которые не стремились хорошо учиться и работать.

Работодатели, которые не могли позволить себе включить в свой состав или контролировать организации НПО, предпочитали брать на работу молодых людей, имеющих соответствующее профессиональное образование, но прошедших службу в рядах российских Вооруженных сил, а затем доучивать их непосредственно на рабочем месте.

Государственные и муниципальные организации НПО, финансируемые из бюджета, как правило, имели устаревшую материально-техническую базу и педагогический персонал, который был плохо осведомлен о современных технологиях производства. Несколько лучше обстояло дело в организациях, которые были преобразованы в ресурсные центры, поскольку их материально-техническая база была существенно обновлена, а преподаватели и мастера производственного обучения прошли переобучение и были ознакомлены с новыми производственными технологиями.

В силу низкого престижа начального профессионального образования, которое обеспечивало подготовку учащихся по рабочим профессиям после 9-го класса школы (15–16 лет), система НПО была интегрирована с системой среднего профессионального

образования. Однако в результате престиж подготовки рабочих кадров не вырос, а престиж самой системы СПО значительно снизился.

Как свидетельствуют социологические опросы, проводимые ЦЭНО РАНХиГС с 2013 г., работодатели намного ниже оценивают базовую подготовку рабочих по сравнению с базовой подготовкой специалистов и управленческих кадров.

В 2015/16 учебном году выпускники 9-го класса школы делали следующий выбор:

- 55,0% шли в 10-й класс (в старшую школу);
- 33,2% поступали в организации СПО;
- 11,8% в силу разных причин бросали учебу.

В том же учебном году 17,2% выпускников 11-го класса школ шли учиться в организации СПО, а 83,4% выпускников системы среднего профессионального образования стремились поступить в вузы, при этом более 35% из них даже не выходили на рынок труда. Среди выпускников организаций СПО на рынок труда, как правило, выходят получившие профессию официантов, парикмахеров, поваров, краснодеревщиков и т.п., которые ориентированы на работу в сфере услуг, а также медицинские сестры (набирают стаж перед поступлением в медицинские вузы), воспитатели и учителя, окончившие педучилища (также спустя 3–4 года поступают в педвузы).

Сеть организаций СПО с 2007/08 по 2015/16 учебный год менялась незначительно («провал» 2014 г. вызван передачей ведения статистического учета по образованию из Росстата в Минобрнауки) (рис. 29).

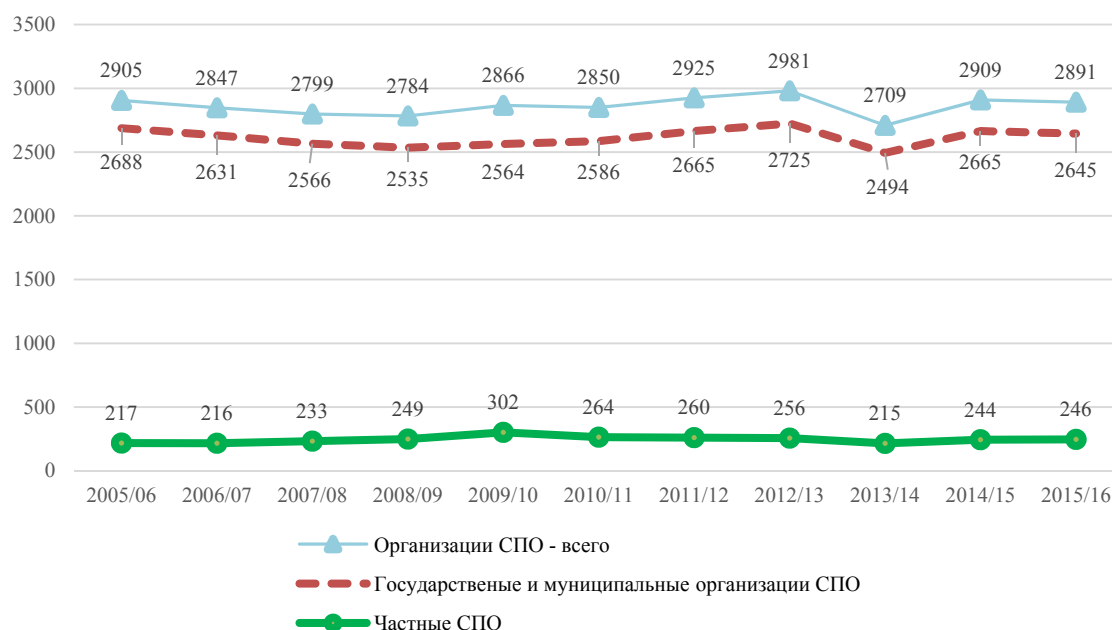


Рис. 29. Число образовательных организаций СПО в 2007/08 – 2015/16 учебных годах, ед.

Источник: Росстат.

Численность студентов в организациях СПО представлена на рис. 30.

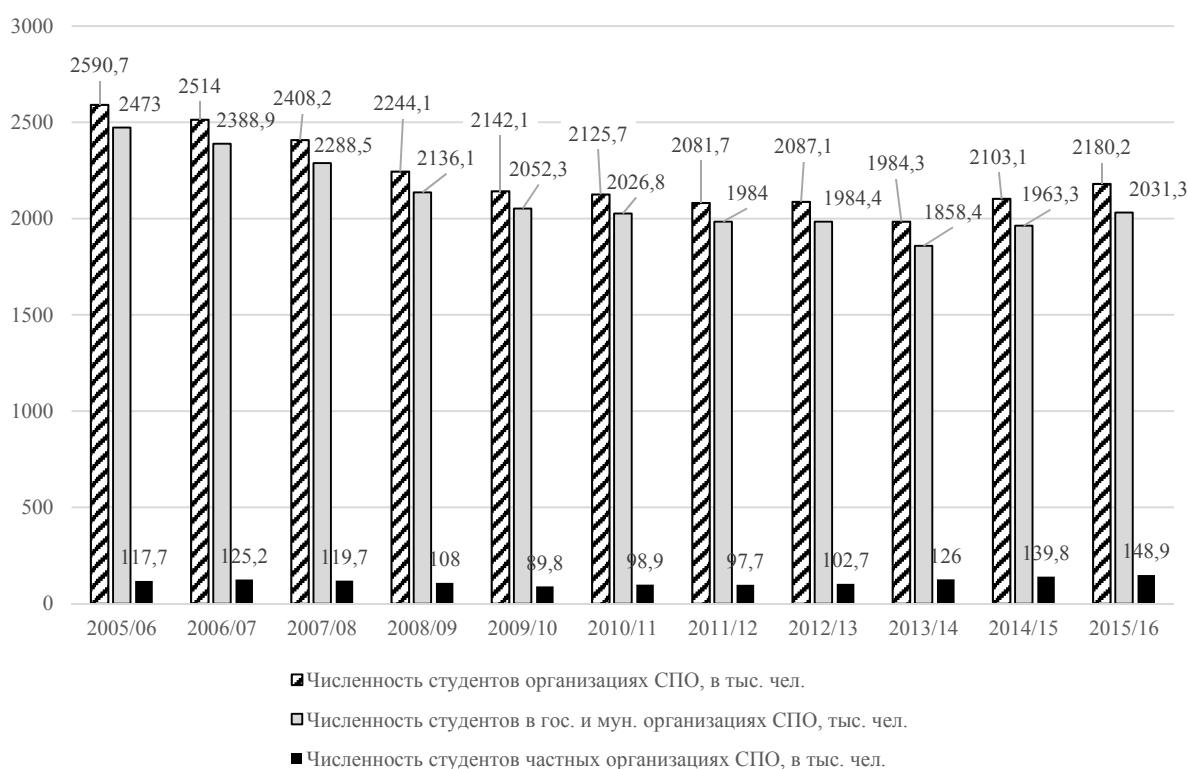


Рис. 30. Численность студентов организаций СПО (подготовка специалистов среднего звена) в 2005/06 – 2015/16 учебных годах, тыс. человек

Источник: Росстат.

В среднем профессиональном образовании в 2015/16 учебном году доля частных образовательных организаций составила 8,3% их общего числа, при этом в них обучалось 6,8% общей численности студентов этого уровня образования.

Особенностью подготовки специалистов среднего звена (прикладная подготовка) в организациях СПО является то, что большинство студентов в них учится очно, в том числе и в частных организациях среднего профессионального образования (рис. 31).

В государственных и муниципальных организациях СПО доля очного обучения составляет более 80%, в частных – почти 75%. Эти доли значительно выше, чем в вузах, где в государственных и муниципальных высших учебных заведениях доля очного обучения в 2015/16 учебном году достигла 55,9%, а в частных составила всего 15,7%.

С введением в 2009 г. в штатный режим ЕГЭ численность выпускников 9-го класса школы, поступающих в организации СПО, выросла достаточно заметно, поскольку путь в вуз через систему среднего профессионального образования стал вариантом «обхода» ЕГЭ. При этом нацеленность на поступление в вуз несколько не ослабла. Как показывают опросы, проводимые в рамках мониторинга эффективности школы, подавляющее большинство родителей (законных представителей) хотят, чтобы их дети поступили в высшие учебные заведения: в 2016 г. такое пожелание высказывали 85,3%.



Рис. 31. Численность очных и неочных студентов (подготовка специалистов среднего звена) в государственных и муниципальных, а также в частных организациях СПО, тыс. человек, а также доля в них очного обучения, %

Источник: Росстат.

Соответственно, система СПО как была, так и остается транзитной системой между школой и вузом.

Высшее образование. В 2016 г. проведение мониторинга эффективности деятельности вузов в высшем образовании практически не вызвало никакого интереса со стороны вузовской общественности. То обстоятельство, что теперь мониторинг становится основанием для проверки соответствия функционирования вуза требованиям Рособрнадзора, уже никого не удивляет. При этом процедура аккредитации высших учебных заведений остается, что означает попадание указанных образовательных организаций под двойной пресс. Некоторое время мониторинг и признание ряда вузов неэффективными были одним из механизмов получения растущими престижными вузами дополнительного имущества, а также инструментом в борьбе за уменьшающийся контингент студентов. Но в результате борьбы с неэффективными вузами стала увеличиваться неэффективность системы высшего образования в целом в силу нарастания в ней монополизма. Это не отменяет задачи борьбы с низким качеством образовательных программ. Однако для этого и существуют механизмы лицензирования и аккредитации вузов, процедуры которых в последние годы все больше профанируются. Но вместо налаживания работы этих механизмов они стали фактически замещаться мониторингом эффективности, который не имеет юридической силы, что еще больше подчеркивает проблемность развития всех упомянутых институтов в системе высшего образования.

Не менее проблемной является и распределение контрольных цифр приема (КЦП) (по сути дела, госзадания – бюджетных мест и бюджетных средств) между вузами. Как известно, КЦП распределяется якобы на конкурсной основе.

Топ-10 вузов по качеству бюджетного приема в 2016 г. представлен в *табл. 12*.

Таблица 12

Топ -10 вузов по качеству бюджетного приема в 2016 г.

		Средний балл ЕГЭ			Зачислено, человек	
		2016	2015	Изменение относительно 2015 г.	2016	2015
1	Московский государственный институт международных отношений	95,4	94,7	0,7	460	436
2	Московский физико-технический институт	93,8	93,8	0	910	890
3	Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», г. Москва	92,2	89,3	2,9	1963	2448
4	Санкт-Петербургский государственный университет	90	88,1	1,9	2003	2340
5	Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова	87,8	87,1	0,7	3678	3848
6	Национальный исследовательский ядерный университет «МИФИ», г. Москва	87,8	86,3	1,5	542	475
7	Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», филиал, г. Санкт-Петербург	87,1	84,6	2,5	500	529
8	Университет ИТМО	86,9	82,7	4,2	1174	1122
9	Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, г. Москва	85,8	85,6	0,2	613	611
10	Московский государственный лингвистический университет	84,7	80,2	4,5	804	763
11	Московский государственный юридический университет им. О.Е. Кутафина	83,5	82,6	0,9	692	576

Источник: Мониторинг качества приема в вузы НИУ ВШЭ.

При этом по направлениям подготовки «экономика» и «юриспруденция» распределение КЦП в 2016 г. представлено в *табл. 13* и *14*.

Таблица 13

Топ-10 вузов по качеству бюджетного приема по направлению «экономика», 2016 г.

	Вуз	Качество приема на основе среднего балла ЕГЭ	Изменение относительно 2015 г.	Количество студентов, зачисленных на бюджетные места
1	Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», г. Москва	93,3	0,6	286
2	Московский государственный институт международных отношений	92,5	0,4	94
3	Всероссийская академия внешней торговли, г. Москва	90,0	0,8	106
4	Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова	89,6	0,7	203
5	Санкт-Петербургский государственный университет	88,7	1,4	100
6	Воронежский государственный университет	88,4	5	10
7	Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», филиал, г. Санкт-Петербург	88,2		110
8	Университет ИТМО	87,9	3,1	33
9	Национальный минерально-сырьевой университет «Горный», г. Санкт-Петербург	87,7	3,8	10
10	Казанский (Приволжский) федеральный университет	86,5	5	25

Источник: Мониторинг качества приема в вузы НИУ ВШЭ.

Таблица 14

**Топ-10 вузов по качеству бюджетного приема по направлению
«юриспруденция», 2016 г.**

	Вуз	Качество приема на основе среднего балла ЕГЭ	Изменение относительно 2015 г.	Количество студентов, зачисленных на бюджетные места
1	Московский государственный институт международных отношений	96,1	0,3	94
2	Санкт-Петербургский государственный университет	94,8	0,6	90
3	Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», г. Москва	93,1	0,9	160
4	Всероссийская академия внешней торговли, г. Москва	92,5	-0,2	52
5	Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, г. Москва	90,5	5,3	19
6	Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова	90,2	1,2	322
7	Российский университет Дружбы народов, г. Москва	88,9	2,4	35
8	Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, г. Москва	88,8	-5,8	26
9	Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», филиал, г. Санкт-Петербург	88,3	2,4	90
10	Самарский национальный исследовательский университет им. академика С.П. Королева	87,4		29

Источник: Мониторинг качества приема в вузы НИУ ВШЭ.

При этом в 2016 г. и по направлению «экономика», и по направлению «юриспруденция» бюджетные места получали также слабые вузы со слабым контингентом (табл. 15).

Таблица 15

**Вузы, принявшие в 2016 г. на бюджетные места на направления
подготовки «экономика» и «юриспруденция» абитуриентов со средним
баллом ЕГЭ около 56–57 баллов**

Укрупненная группа	Вуз	Качество приема на основе среднего балла ЕГЭ	Изменение относительно 2015 г.	Количество студентов, зачисленных на бюджетные места
Экономика	Дагестанский государственный институт народного хозяйства, г. Махачкала	56,5	1,5	104
Экономика	Сибирский государственный аэрокосмический университет им. М.Ф. Решетнева, г. Красноярск	55,8		20
Экономика	Чеченский государственный университет, г. Грозный	54,9	5,4	140
Юриспруденция	Дагестанский государственный институт народного хозяйства, г. Махачкала	57,4	-0,8	100
Юриспруденция	Чеченский государственный университет, г. Грозный	50,5	0,7	200

Источник: Мониторинг качества приема в вузы НИУ ВШЭ.

Таким образом, табл. 15 показывает, что распределение контрольных цифр приема в 2016 г. было с точки зрения конечного результата неэффективным. Это подчеркивает необходимость изменения и процедуры, и подходов к распределению КЦП между российскими вузами.

5.6. Рынок жилья и жилищное строительство¹

5.6.1. Жилищное кредитование

По данным ЦБ РФ, на 1 июля 2016 г. число кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты (ЖК) и ипотечные жилищные кредиты (ИЖК), уменьшилось до 680 организаций и составило 85,3% от их количества на 1 июля 2015 г. (табл. 16). При этом число организаций, предоставляющих ЖК, составило 522, предоставляющих ИЖК – 499 организации, а привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ИЖК – 34. Кроме того, количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, выданные под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, на 1 июля 2016 г., составило 212 организаций.

Таблица 16

Количество кредитных организаций

	Действующих	Предоставляющих ЖК	Предоставляющих ИЖК	Приобретающих права требования по ИЖК	Осуществляющих пере кредитование ранее выданных ИЖК	Привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ИЖК
На 01.07.15, ед.	797	606	574	153	24	88
На 01.01.16, ед.	733	587	559	141	34	110
На 01.07.16, ед.	680	522	499	140	34	73
Июль 16/июль 15, %	85,3	86,1	86,9	91,5	141,7	83,0
Июль 16/январь 16, %	92,8	88,9	89,3	99,3	100,0	66,4

Источник: данные ЦБ РФ.

В 2016 г., по данным ЦБ РФ, кредитные организации предоставили 856378 ИЖК на сумму 1473,227 млрд руб., что составляет 122,4% по количеству ИЖК и 126,8% по денежному выражению от предоставленных в 2015 г. В эти же сроки предоставлено 863809 ЖК на сумму 1483,052 млрд руб., что по отношению к 2015 г. по количеству кредитов составляет 121,6%, а в денежном выражении 126,2% от предоставленных кредитов. Снижение в 2015 г. оказалось сильнее по сравнению с 2014 г., чем подъем в 2016 г. относительно 2015 г., так как количество ИЖК в 2015 г. уменьшилось по сравнению с 2014 г. на 30,9%, а денежная выручка снизилась на 34,1%. Объем потребительского кредитования в 2016 г. вырос на 23,01% относительно 2015 г. до 7210,266 млрд руб. (рис. 32).

Доля выданных в 2016 г. ИЖК (1473,227 млрд руб.) в объеме потребительских кредитов увеличилась до 20,43% (на 0,61 п.п.) по сравнению с 2015 г. Тенденция снижения доли необеспеченных жилищных кредитов (НЖК) в объеме ЖК сохранилась и в 2016 г. Доля НЖК в объеме ИЖК (0,67%) была в 2016 г. меньше на 0,48 п.п. чем в 2015 г. На рис. 33 видно, что после значительного снижения доли ИЖК в объеме потребительского кредитования в 2009 г., она начинает расти со следующего года и достигает 21,70% в IV квартале 2016 г., сопровождаясь снижением объемов НЖК в ИЖК до 0,59% в этот период.

¹ Авторы: разделов 5.6.1 и 5.6.2 Г. Задонский – РАНХиГС при Президенте РФ; разделов 5.6.3–5.6.7 Г. Мальгинов – ИЭП имени Е.Т. Гайдара, РАНХиГС при Президенте РФ, Г. Стерник – ООО «Стерникс Консалтинг», С. Стерник – Финансовый университет при Правительстве РФ, ООО «Стерникс Консалтинг».



Рис. 32. Динамика выдачи кредитов физическим лицам за квартал, 2007–2016 гг.

Источник: данные ЦБ РФ.

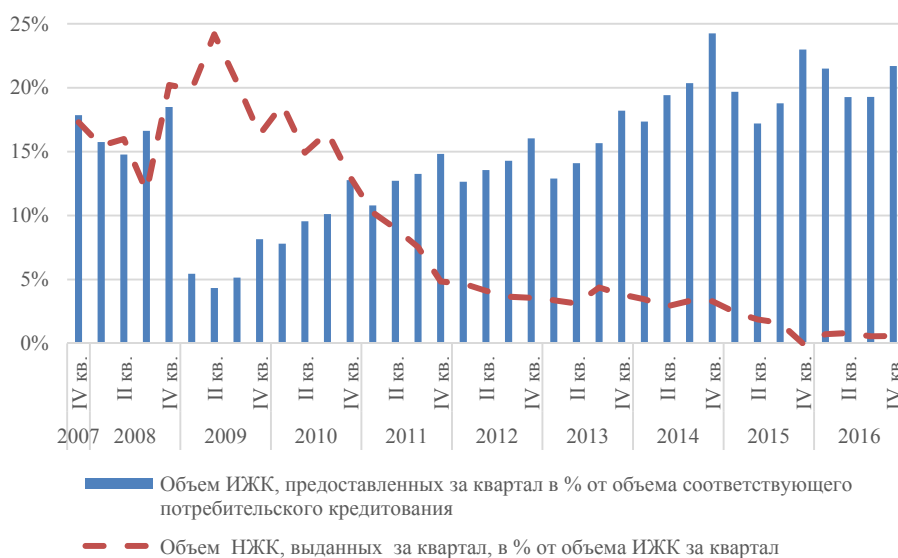


Рис. 33. Динамика соотношений между объемами ИЖК, НЖК и потребительского кредитования, 2007–2016 гг.

Источник: данные ЦБ РФ.

Объем предоставленных в 2016 г. ИЖК поднялся до 1,72% ВВП против 1,40% ВВП в 2015 г. и 2,23% в 2014 г. Задолженность по ИЖК в 2016 г. выросла до 5,23% ВВП против 4,78% ВВП в 2015 г. и 4,46% ВВП в 2014 г. (рис. 34).

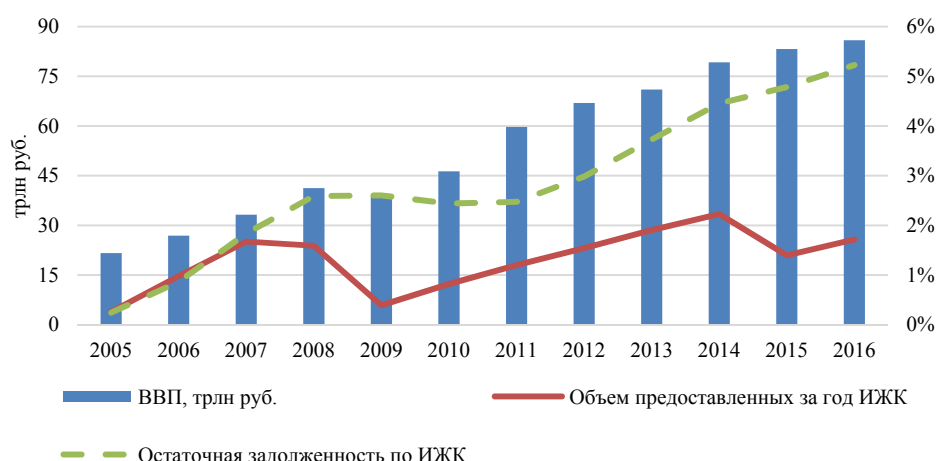


Рис. 34. Динамика ипотечного жилищного кредитования, % ВВП

Источник: по данным ЦБ РФ.

В 2016 г. задолженность по ИЖК в рублях увеличилась на 14,74% по сравнению с 2015 г. и составила 4418,892 млрд руб. Просроченная задолженность по ИЖК в рублях по этим кредитам (48,04 млрд руб.) увеличилась на 21,55% относительно 2015 г., а в остаточной задолженности составила 1,09%, что на 0,06 п.п. больше, чем в 2015 г. (рис. 35).

Задолженность по ИЖК в иностранной валюте (71,187 млрд руб.) уменьшилась в 2016 г. на 45,69% относительно 2015 г. при одновременном уменьшении просроченной задолженности на 16,48%. В те же сроки просроченная задолженность в остаточной повысилась на 10,95 п.п. до 31,31% (рис. 35). Суммарная просроченная задолженность в суммарной остаточной задолженности в 2016 г. составила 1,57%.

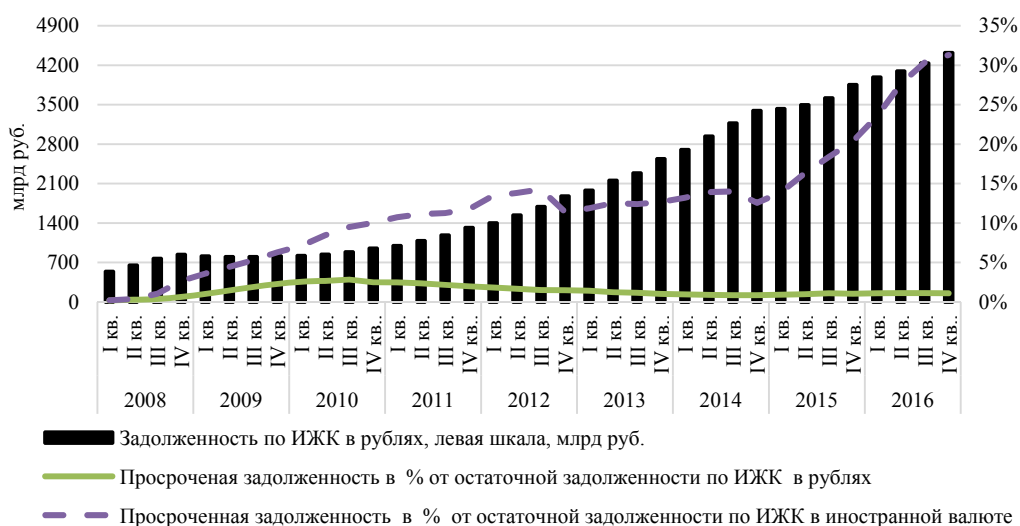


Рис. 35. Динамика остаточной и просроченной задолженностей по ИЖК

Источник: по данным ЦБ РФ.

Доля задолженности ИЖК с просроченными платежами от 1 дня и более в общей сумме задолженности в 2016 г. составила 4,44%, что на 0,9 п.п. меньше, чем в 2015 г. Наряду с этим доля задолженности по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней (задолженность по дефолтным кредитам) в общей сумме задолженности уменьшилась и в 2016 г. составила 2,34%, что на 0,13 п.п. меньше, чем в 2015 г. Просроченная задолженность по ИЖК в процентах от общей суммы задолженности составила в 2016 г. 1,57%, что на 0,09 п.п. меньше чем в 2015 г. (рис. 36).

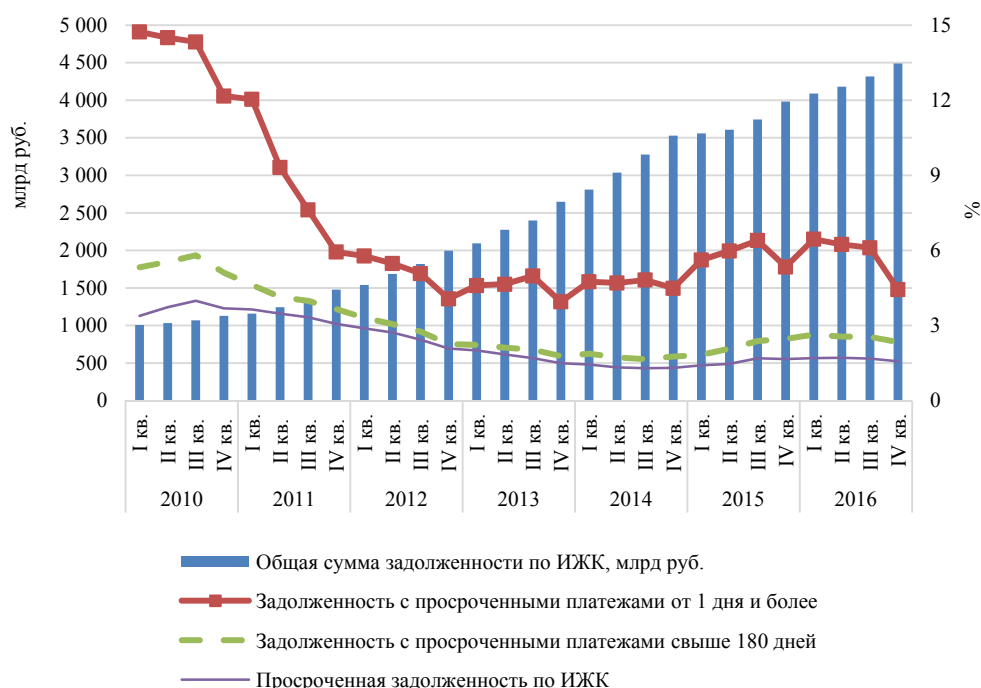


Рис. 36. Динамика задолженности по ИЖК по срокам задержки платежей, % от общей суммы задолженности

Источник: по данным ЦБ РФ.

Средневзвешенная ставка по выданным в течение декабря ИЖК в рублях в 2016 г. снизилась до 11,55% в отличие от 12,48% за весь год. Средневзвешенный срок кредитования по выданным в течение месяца ИЖК в рублях в 2016 г. варьировал от 15,05 лет до 15,38 лет (рис. 37).

Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте снизилась с максимального значения в 11,46% в январе 2016 г. до 6,87% в феврале того же года и в 2016 г. составила 8,65%. Средняя величина ИЖК в иностранной валюте в прошедшем году достигла 31,97 млн руб. и превысила среднюю величину ИЖК в рублях (1,72 млн руб.) в 18,6 раза (рис. 38). Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте в 2016 г. составил 3,34 года.

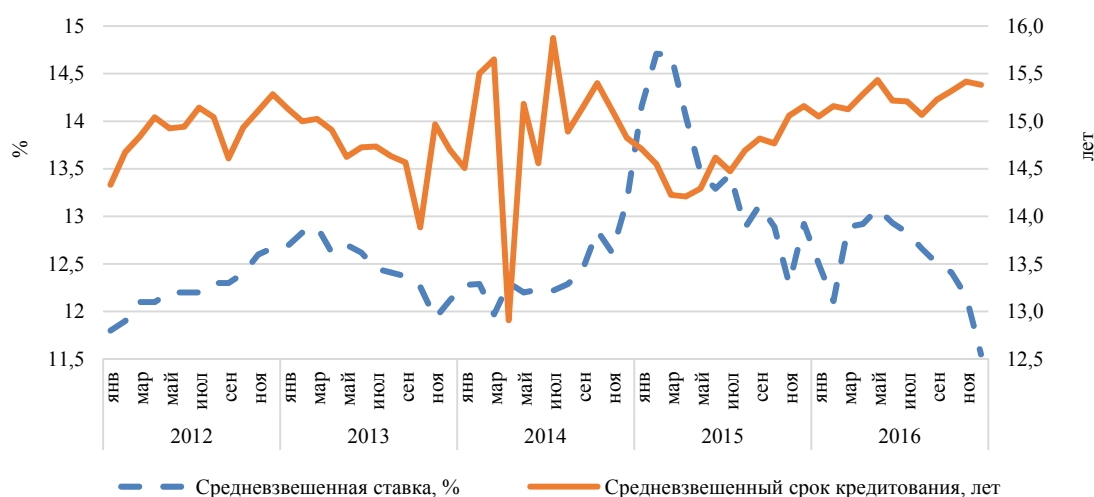


Рис. 37. Средневзвешенные ставка и срок кредитования по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца

Источник: по данным ЦБ РФ.



Рис. 38. Средние за квартал выданные ИЖК в рублях и иностранной валюте

Источник: по данным ЦБ РФ.

Доля первой группы из пяти кредитных организаций (с наибольшими активами) в общем объеме предоставленных в течение года в 2016 г. ИЖК составила 77,61%, что на 2,20 п.п. меньше, чем в 2015 г. Однако вместе со второй группой (6–20 единиц) они составляют вместе 84,12% представленных ИЖК в 2016 г. против 86,52% за 2015 г. Также

небольшое снижение в 2016 г. зафиксировано у третьей, четвертой и шестой групп. Просроченные задолженности первой, третьей и седьмой групп относительно остаточной задолженности группы в 2016 г. снизились по сравнению с 2015 г. (рис. 39).



Рис. 39. Динамика объемов ИЖК, выданных физическим лицам, и просроченной задолженности по группам кредитных организаций, ранжированных по величине активов за 2015–2016 гг.

Источник: данные ЦБ РФ.

На 1 июля 2016 г. средствами заемщиков досрочно погашено ИЖК на сумму 223,594 млрд руб., что на 38,0% больше чем на 1 июля 2015 г. От объема ИЖК, предоставленных в 1-ом полугодии 2016 г., эта сумма составляет 73,1%. Средствами, полученными от реализации заложенного имущества, досрочно погашено ИЖК на сумму 1,87 млрд руб., что на 13,0% больше, чем за 1-е полугодие 2015 г.

По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), на 30.12.2016 г. в обращении (не погашены) находятся 184 выпуска жилищных ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) на общую сумму 379,7 млрд руб. В Ломбардный список Банка России включены 63 выпуска на общую сумму в 217 млрд руб. (57% от суммы всех жилищных ИЦБ в обращении). Всего к биржевым торгам допущено (включены в котировальные листы) и находятся в обращении 111 выпусков жилищных ИЦБ на сумму 328,5 млрд руб. (87% от суммы всех жилищных ИЦБ в обращении).

С конца июня 2016 г. рынок полностью перешел на выпуск однотраншевых ценных бумаг, так как с января 2016 г. в рамках внедрения стандартов Базель III Банком России увеличен коэффициент «риск-вес» по младшим траншам ипотечных ценных бумаг в 12,5 раз со 100% до 1250. В рамках государственной программы субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья в новостройках в 2016 г. выдано 304 тыс. ИЖК на 556 млрд руб., что составляет 38% от совокупного объема выданных за 2016 г. ИЖК.

По данным экспертов АИЖК, ипотечный рынок преодолел последствия кризиса начала 2015 г. и в 2017 г. перейдет к росту. Предполагается, что по итогам 2017 г. объемы выдачи ИЖК составят рекордные 1,8 трлн руб., а ставки по ипотеке упадут до уровня 11% и ниже.

5.6.2. Ипотека земельных участков

По данным Росреестра, в 2016 г. итоговый объем регистраций права собственности физических лиц на земельные участки (5574116 актов) уменьшился по сравнению с 2015 г. на 6,84%. Аренда земельных участков физическими лицами (61827 актов) в 2016 г. уменьшилась на 31,80% по сравнению с 2015 г.

Количество зарегистрированных ипотек земельных участков для физических лиц в 2016 г. (689989 актов) по сравнению с 2015 г. увеличилось на 12,25% (в отличие от снижения в 2015 г. на 11,51% относительно 2014 г.).

Количество регистраций ипотеки участков земли физических лиц в долях от числа регистраций прав долевой и совместной собственности участков за IV квартал 2016 г. составило 32,2 против 29,2 за IV квартал 2015 г. (рис. 40).



Рис. 40. Динамика регистрации ипотеки земельных участков граждан

Источник: по данным Росреестра.

По данным Росреестра, процесс «дачной амнистии» замедлился: в 2016 г. было зарегистрировано прав граждан на земельные участки в упрощенном порядке на 14% меньше, чем в 2015 г. Снижение объема регистрации по IV кварталу 2016 г./ («дачной амнистии» за 59,4 тыс. единиц) составило 14,2 п.п. по сравнению с IV кв. 2015 г. (рис. 41).



Рис. 41. Динамика регистрации в упрощенном порядке прав граждан на земельные участки

Источник: по данным Росреестра.

5.6.3. Динамика цен на жилую недвижимость

Основные индикаторы рынка жилой недвижимости в 2016 г. вели себя противоречно, вслед за таким же характером динамики основных макроэкономических показателей, определяющих условия функционирования рынка недвижимости.

В Москве, где уже стало проявляться влияние отложенного в предшествующий год спроса, объемы поглощения жилья рынком¹ выросли не только по сравнению с провальным 2015 г., но даже относительно 2014 г. В других городах наметился рост спроса и поглощения в отдельных сегментах рынка. Цены предложения жилой недвижимости в большинстве городов России все еще снижаются, но уменьшающимися темпами, и растет число городов, где цены стабилизировались.

Основные показатели динамики цен на вторичном рынке жилья городов России приведены в *табл. 17*. Данные представлены аналитиками рынка недвижимости, которые выполняют сбор, верификацию и обработку данных по единой методике, рекомендованной РГР².

¹ Объемы поглощения измеряются количеством сделок купли-продажи и мены на вторичном рынке (исходя из числа квартир и комнат) и договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) на жилые помещения.

² Источниками данных по вторичному рынку являются компании, указанные в Публичном графике динамики цен на вторичном рынке городов России (<http://realtymarket.ru/Publi-nii-grafik-cen-vtori-noi-nedvijimosti-gorodo/>), по первичному – приведенные в примечании к *табл. 18*.

В исследовательскую выборку входят 30 городов и один регион (Московская область, по которой приводятся усредненные по городам данные), в том числе 24 города, являющиеся центрами субъектов РФ, с совокупной численностью населения около 44 млн чел.¹.

Если использовать показатель численности населения в качестве критерия, то в выборке представлены:

- Москва – более 12,3 млн чел.;
- Подмоскowie (с суммарным городским населением около 6,0 млн чел.) и Санкт-Петербург (более 5,2 млн чел.) – в совокупности около 11,2 млн чел.;
- 10 городов с населением более 1 млн чел. (помимо двух столиц): Новосибирск, Екатеринбург, Нижний Новгород, Казань, Челябинск, Омск, Самара, Красноярск, Пермь, Воронеж – в совокупности около 12,25 млн чел.;
- 9 городов с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел.: Тюмень, Тольятти, Барнаул, Иркутск, Ульяновск, Владивосток, Ярославль, Кемерово, Рязань – в совокупности более 5,6 млн чел.;
- 6 городов с населением от 200 до 500 тыс. чел.: Киров, Ставрополь, Владимир, Сургут, Смоленск, Шахты – в совокупности около 2,2 млн чел.;
- 3 города с населением менее 200 тыс. чел.: Сызрань, Первоуральск, Тобольск – в совокупности около 0,4 млн чел.

Таблица 17

Цены на вторичном рынке жилья в городах России в 2014–2016 гг.

Город (регион)	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв. м			Индекс цен в декабре 2015 г. к декабрю 2014 г.		Индекс цен в декабре 2016 г. к декабрю 2015 г.	
				номинальный	реальный (IGS)	номинальный	реальный (IGS)
	декабрь 2014 г.	декабрь 2015 г.	декабрь 2016 г.				
1	2	3	4	5	6	7	8
Москва	226,6	218,5	212,0	0,964	0,854	0,970	0,920
Санкт-Петербург	103,0	103,0	106,0	1,000	0,886	1,029	0,976
Владивосток	95,0	96,8	93,8	1,019	0,903	0,969	0,919
Московская область	93,4	90,9	81,9	0,973	0,862	0,900	0,855
Сургут (Тюменская область)	78,5	71,3	69,0	0,908	0,804	0,968	0,918
Екатеринбург	76,2	70,7	68,1	0,928	0,822	0,963	0,914
Нижний Новгород	68,4	66,4	64,9	0,971	0,860	0,977	0,927
Казань	66,6	65,3	68,4	0,980	0,868	1,047	0,994
Новосибирск	65,6	60,4	58,4	0,921	0,816	0,967	0,917
Самара	64,6	62,6	62,1	0,969	0,858	0,992	0,941
Тюмень	63,8	58,9	59,3	0,923	0,818	1,007	0,955
Красноярск	61,4	54,8	51,3	0,893	0,791	0,936	0,888
Иркутск	60,9	57,9	52,0	0,951	0,842	0,898	0,852
Ярославль	57,3	53,6	51,3	0,935	0,829	0,957	0,908
Владимир	55,1	52,7	51,1	0,956	0,847	0,970	0,920
Кемерово	53,5	49,1	45,7	0,918	0,813	0,931	0,883
Пермь	52,6	52,7	49,8	1,002	0,887	0,945	0,897
Воронеж	52,0	45,8	44,4	0,881	0,780	0,969	0,920
Смоленск	51,3	46,9	43,4	0,914	0,810	0,925	0,878

¹ По сравнению с выборкой, которая использовалась для анализа ценовой ситуации на вторичном рынке в предыдущем годовом обзоре (см. Г. Мальгинов, Г. Стерник. Динамика цен на жилую недвижимость // Российская экономика в 2015 году. Тенденции и перспективы (Выпуск 36). М., ИЭП. 2015, с. 426–431), в данную выборку добавлены Нижний Новгород и Сызрань (Самарская область).

Окончание таблицы 17

1	2	3	4	5	6	7	8
Киров	50,9	47,7	44,1	0,937	0,830	0,925	0,878
Барнаул	49,8	46,5	44,0	0,934	0,827	0,946	0,898
Тобольск (Тюменская область)	49,2	44,3	42,6	0,900	0,797	0,962	0,913
Омск	48,7	46,7	44,3	0,959	0,849	0,949	0,900
Тольятти (Самарская область)	48,3	44,8	41,2	0,928	0,822	0,920	0,873
Рязань	48,0	45,8	44,2	0,954	0,845	0,965	0,916
Челябинск	47,0	41,6	42,7	0,885	0,784	1,026	0,973
Ульяновск	43,5	41,2	39,6	0,947	0,839	0,961	0,912
Первоуральск (Свердловская область)	42,9	38,6	36,8	0,900	0,797	0,953	0,904
Сызрань (Самарская область)	40,8	42,4	39,0	1,039	0,920	0,920	0,873
Ставрополь	39,0	37,6	38,9	0,964	0,854	1,035	0,982
Шахты (Ростовская область)	34,2	34,8	34,6	1,018	0,902	0,994	0,943

В Москве на вторичном рынке до начала лета продолжалось падение цен, начавшееся еще осенью 2015 г. Потом произошла относительная стабилизация, в результате чего к концу года цены оказались ниже уровня декабря 2015 г. на 3,0%, составив 212,0 тыс. руб./кв. м.

На вторичном рынке Московской области весь год продолжалось падение цен, начавшееся еще с начала лета 2015 г. К концу года цены, как и в Москве, опустились ниже уровня декабря 2015 г. – до 81,9 тыс. руб./кв. м, но глубина падения оказалась много большей (10%).

В Санкт-Петербурге в течение 2016 г. наблюдалось плавное повышение цен, которые составили в декабре 106 тыс. руб./ кв. м., что превысило показатель декабря 2015 г. на 2,9%.

В большинстве других городов после продолжения снижения цен, начавшегося еще в 1-ом полугодии 2015 г., во 2-ом полугодии 2016 г. наметилась стабилизация цен или замедление их падения, а в некоторых даже началось повышение.

Тем не менее в целом по итогам года падение цен произошло в большинстве городов, причем во Владивостоке, Перми, Сызрани (Самарская область) и Шахтах (Ростовская область) оно сменило рост или стабилизацию 2015 г., а в Подмоскowie, Иркутске, Кирове, Омске, Тольятти оказалось глубже, чем в предыдущем году.

Однако в Казани, Ставрополе, Санкт-Петербурге и Челябинске ценовая динамика уже перешла в положительную область (прирост в 2,5–5%). Еще в 3 городах (Тюмень, Самара, Шахты) цены находились примерно на уровне декабря 2015 г. На другом полюсе оказались Подмоскowie и Иркутск, где они упали на 10%.

Среди основной части выборки можно выделить 2 большие группы городов в зависимости от диапазона падения цен. На 2–5% они упали в Нижнем Новгороде, Москве, Владимире, Воронеже, Владивостоке, Сургуте, Новосибирске, Рязани, Екатеринбурге, Тобольске (Тюменская область), Ульяновске, Ярославле, Первоуральске (Свердловская область). Более заметным (на 5–8%) оказалось падение цен в Омске, Барнауле, Перми, Красноярске, Кемерово, Смоленске, Кирове, Тольятти и Сызрани.

При этом во всех городах произошло падение реальной стоимости жилья (индекс IGS)¹. Примерно в половине выборки снижение находилось в интервале от 5 до 10%. Меньшим (до 5%) оно оказалось в Казани, Ставрополе, Санкт-Петербурге, Челябинске и

¹ Расчет индекса IGS производится по следующей формуле: $IGS = I_{цр} / I_{ир}$, где $I_{цр}$ – индекс цены на жилье в рублях, $I_{ир}$ – индекс потребительских цен.

Тюмени; от 10 до 15% – в Барнауле, Перми, Красноярске, Кемерово, Смоленске, Кирове, Тольятти, Сызрани, Подмосковье, Иркутске. Однако практически повсеместно (кроме Подмосковья и Сызрани) падение реальной стоимости жилья оказалось меньшим по сравнению с 2015 г.

Данные о ценах на первичном рынке имеются по 17 городам и Московской области (табл. 18).

Таблица 18

Цены на первичном рынке жилья в городах России в 2014–2016 гг.

Город (регион)	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв. м			Индекс цен в декабре 2015 г. к декабрю 2014 г.		Индекс цен в декабре 2016 г. к декабрю 2015 г.	
				номинальный	реальный (IGS)	номинальный	реальный (IGS)
	декабрь 2014 г.	декабрь 2015 г.	декабрь 2016 г.				
Москва	216,0	182,6	176,7	0,845	0,749	0,968	0,918
Санкт-Петербург	98,0	100,4	101,7	1,024	0,907	1,013	0,961
Московская область	81,0	80,3	81,9	0,991	0,878	1,020	0,968
Екатеринбург	65,5	66,4	63,1	1,014	0,898	0,950	0,901
Новосибирск	65,5	60,4	58,8	0,922	0,817	0,974	0,924
Сургут (Тюменская область)	64,0	60,2	61,0	0,941	0,833	1,013	0,961
Уфа	58,4	57,0	58,3	0,976	0,864	1,023	0,970
Казань	57,1	62,9	66,7	1,102	0,976	1,060	1,006
Самара	57,0	54,2	53,3	0,951	0,842	0,983	0,933
Тюмень	57,0	55,1	53,4	0,967	0,856	0,969	0,919
Ростов-на-Дону	53,1	50,6	51,3	0,953	0,844	1,014	0,962
Ярославль	50,6	52,9	49,8	1,045	0,926	0,941	0,893
Тобольск (Тюменская область)	44,7	46,0	46,3	1,029	0,911	1,007	0,955
Омск	43,0	42,8	40,5	0,995	0,881	0,946	0,898
Кемерово	42,5	42,0	40,7	0,988	0,875	0,969	0,919
Рязань	40,5	38,0	38,5	0,938	0,831	1,013	0,961
Ульяновск	38,0	36,4	36,2	0,958	0,848	0,995	0,944
Ставрополь	34,5	34,8	35,9	1,009	0,893	1,032	0,979

Источник: Москва и Московская область – Комитет МАР по аналитике и консалтингу (по данным ГК МИЭЛЬ, «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг»), Санкт-Петербург – ГК «Бюллетень недвижимости», Екатеринбург – ООО «Риэлтерский информационный центр», Новосибирск – RID Analytics, Сургут и Тобольск – ФРК «Этажи», Уфа – САН «Эксперт», Казань – www.tatre.ru, Самара – СОФЖИ, Тюмень – UPConsAllt, ФРК «Этажи», Ростов-на-Дону – ЕМТ Консалтинг, Ярославль – ООО «Метро-Оценка», Омск – ООО «ОМЭКС», Кемерово – ООО «Сибград-девелопмент», Рязань – Агентство печати и информации, Ульяновск – ООО «Центр недвижимости», Ставрополь – ООО «Центр Илекта».

Динамика изменения средних цен предложения жилья в 2016 г. на первичном рынке по выборке была разнонаправленной.

В Москве в первые месяцы года наблюдался небольшой рост цен, который с мая сменился практически постоянным падением. В итоге в декабре 2016 г., несмотря на небольшой предновогодний рост (до 176,7 тыс. руб./ кв. м. в), они оказались ниже показателя годичной давности на 3,2%.

На первичном рынке Московской области цены после явного снижения в IV квартале 2015 г. на протяжении 2016 г. колебательно повышались до мая, показав далее тенденцию к новому падению. В декабре 2016 г. они составили 81,9 тыс. руб./кв. м, что превышало уровень годичной давности на 2%. При этом, что необычно для Подмосковья, сравнивались цены на первичном и вторичном рынках, тогда как в столице наблюдалось превышение последних примерно на 20%, как и в декабре 2015 г.

В Санкт-Петербурге в 1-ом полугодии 2016 г. цены колебались вокруг уровня 100 тыс. руб./ кв. м, а далее демонстрировали небольшой устойчивый рост, составив в декабре 101,7 тыс. руб./ кв. м., что превысило показатель декабря 2015 г. на 1,3%.

Северная столица вместе с Подмосковьем вошли в группу городов, где цены предложения на первичном рынке в декабре 2016 г. выросли относительно декабря 2015 г. Лидером в этом отношении стала Казань (прирост – 6%). Помимо них в группу вошли Ставрополь, Уфа, Ростов-на-Дону, Сургут, Рязань (прирост на 1–4%). Интересно, что в Казани и Санкт-Петербурге рост цен отмечается второй год подряд, но уже меньшими темпами, чем в 2015 г. В Тобольске и Ульяновске цены мало отличались от уровня предыдущего года.

В другой половине выборки (Самара, Новосибирск, Тюмень, Кемерово, Москва, Екатеринбург, Омск, Ярославль) наблюдалось снижение цен, причем в наибольшей степени – более 5% – в Омске и Ярославле.

Почти во всех городах показатели реальной стоимости жилья (индекс IGS) упали по сравнению с 2015 г., но величина их сокращения оказалась меньшей, нежели годом ранее. Исключение составил Ярославль. В этом городе, как и в Омске, снижение в 2016 г. превысило 10%. Слабее эта тенденция проявилась в Ставрополе, Уфе, Подмосковьи, Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге и Рязани, где падение реальной стоимости жилья не превысило 4%, а в Казани она даже осталась на прежнем уровне.

В целом в 2016 г. цены предложения на вторичном и первичном рынке жилой недвижимости городов России в основном продолжали снижаться, но при этом наметилась тенденция к их стабилизации, а в некоторых городах – к повышению.

5.6.4. Рынок жилья столичного региона: основные факторы, определившие динамику цен, и активность на рынке

Снижение спроса и поглощения жилья в 2015 г. привело к росту объема «зависшего» в прайсах предложения. Продавцам и застройщикам потребовалось несколько месяцев для осознания новых реалий и перехода от политики высоких цен предложения и индивидуальных скидок, особенно актуальных применительно к новому жилью, к общему понижению цен предложения.

«Зависание» предложений вследствие сокращения темпов поглощения вместе с упавшим спросом привело к снижению цен на рынке. Этому способствовал преимущественный выход в 2015–2016 гг. на рынок новостроек проектов комфорт-класса, что повлияло на изменение структуры предложения и соответственно на уменьшение средневзвешенной удельной цены предложения в целом по рынку (которая в комфорт-классе оказалась меньше, чем в эконом-классе, притом что полная цена квартир в эконом-классе меньше за счет меньшей площади).

В результате средние цены предложения снизились к концу 2016 г. по сравнению с пиковыми значениями последних двух лет в Москве на первичном рынке на 18,5% (относительно января 2015 г.), на вторичном – на 13,3% (относительно марта 2015 г.). В Московской области на первичном рынке произошло падение на 2% (относительно февраля 2015 г.), на вторичном – на 14,5% (относительно мая 2015 г.).

В последние 5–6 месяцев на вторичном рынке жилья Москвы цены стабилизировались, на первичном – темпы снижения замедлились (достигнуто пресловутое «дно»). По разным данным, на первичном рынке жилья Москвы в 2015 г. размер скидки составлял

2–15% летом и 5–25% осенью (в среднем 10–15%). Доля квартир, продающихся со скидкой, оценивалась в 60–80%. Таким образом, коэффициент торга (отношение средних цен предложения к средним ценам сделок) равен 1,07–1,10. К настоящему времени, по данным Корпорации «Инком-Недвижимость», доля сделок со скидками превысила 80%, коэффициент торга оценивается экспертами величиной 1,10.

Рынок жилой недвижимости Московской области развивался разнонаправленно. Первичный рынок, поддержанный субсидированной ипотекой, сохранил стабильность и даже пытался перейти к росту цен, но с лета 2016 г. цены начали снижаться в связи с оттоком покупателей в Москву. Вторичный рынок потерял своих клиентов и существенно понизил цены, стабилизировавшись лишь к осени 2016 г., при этом цены на двух рынках практически сравнялись. Наихудшие с точки зрения ценовой динамики на вторичном рынке итоги 2016 г. для Московской области обусловлены помимо общего переизбытка предложения еще и изменением его структуры по поясам удаленности от столицы (уменьшилась доля предложения в наиболее дорогом, ближнем поясе Подмосковья).

Характеризуя ситуацию в столичном регионе в 2015–2016 гг. в условиях макроэкономического кризиса, можно говорить о следующей динамике предложения на рынке жилья.

На вторичном рынке Москвы (рис. 42) рост предложения начался с апреля 2015 г. и с мая до конца года стабильно превышал 51–52 тыс. квартир в месяц, составляя в отдельные месяцы более 55–56 тыс. В январе–августе 2016 г. на вторичном рынке объем предложения несколько снизился (примерно до уровня апреля 2015 г.). При некоторой тенденции к росту предложения во 2-ом полугодии оно ни в одном из месяцев не превысило 49 тыс. квартир в месяц. В итоге сокращение в 2016 г. объема предложения вследствие роста поглощения способствовало стабилизации ценового тренда. На первичном рынке увеличение объема предложения произошло с августа 2015 г. (с 17–18 тыс. до 30–38 тыс. квартир в месяц). На этом уровне предложение сохранялось до июля 2016 г., а во 2-ом полугодии выросло до 43–47 тыс. (в декабре – рекордные 50,7 тыс.) за счет выхода на рынок новых проектов несмотря на рост объемов поглощения.

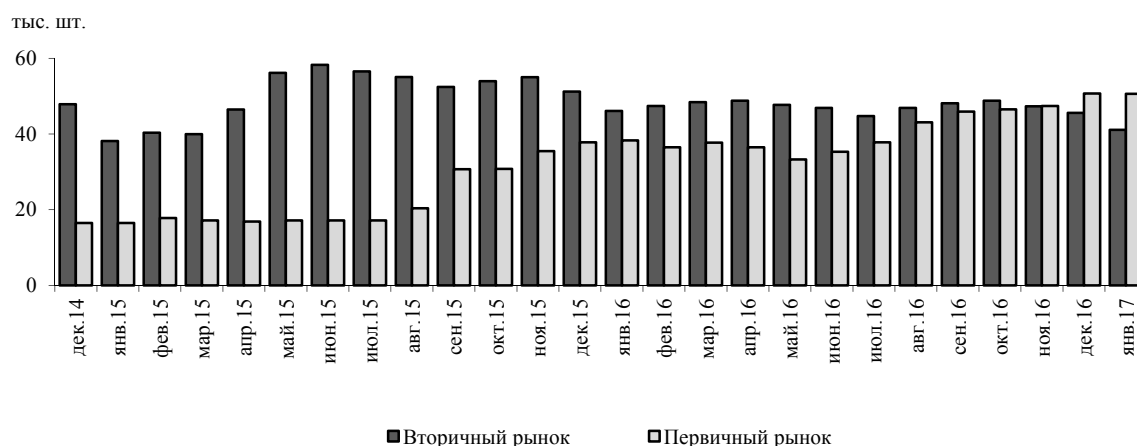


Рис. 42. Объем предложения квартир на рынке жилья Москвы

Источник: ГК «МИЭЛЬ», «МИЭЛЬ-Новостройки».

На вторичном рынке жилья Московской области (рис. 43) объем предложения повышался с 34,8 тыс. в январе 2015 г. до 53–54 тыс. в мае-июне и далее сохранялся на уровне 51–55 тыс. квартир в месяц. В 2016 г. он снизился до 46–48 тыс. На первичном рынке после рекордных объемов предложения в 2015 г., составлявших 82–87 тыс. квартир в месяц (кроме первого и последнего месяцев), в 2016 г. наблюдалось стабильное падение предложения с 70–72 тыс. в январе-феврале до 63–64 тыс. в IV квартале.

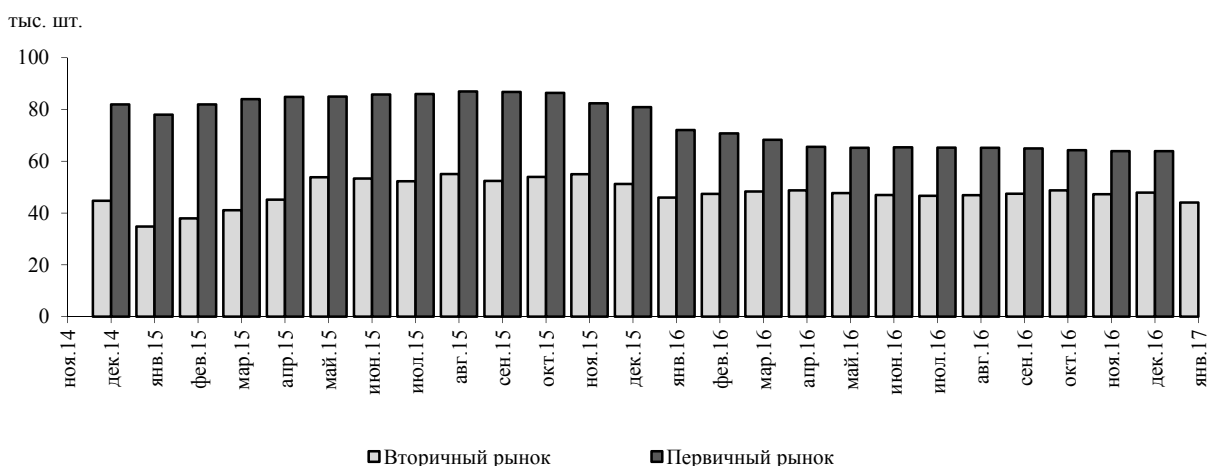


Рис. 43. Объем предложения квартир на рынке жилья Московской области

Источник: ГК «МИЭЛЬ», «МИЭЛЬ-Новостройки».

Рассмотрим теперь уровень активности на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости, исходя из динамики по основным видам сделок.

В целом по стране в 2016 г. объем поглощения жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках после обвала в предшествующем году примерно сохранился на уровне 2015 г., если судить по показателям регистрации договоров купли-продажи (мены) и договоров в долевого участия (ДДУ) в строительстве на жилые помещения.

Особенности столичного региона заключались в следующем.

Прежде всего, стоит отметить, что 2016 г. ознаменовался в столице резким (примерно на 82%) ростом регистрации ДДУ в строительстве. Количество зарегистрированных договоров достигло 35,6 тыс. против 19,6 тыс. в 2015 г., превысив в 1,5 раза уровень 2014 г. (23,9 тыс., 2013 г. – 21,3 тыс.).

В I квартале 2016 г. активность в этом сегменте рынка после снижения объемов поглощения во 2-ом полугодии предыдущего года была подогрета краткосрочным фактором – ожиданием отмены субсидированной ипотеки, что привело к резкому росту объемов поглощения. В дальнейшем наметилась стабилизация экономической ситуации, стратегия покупателей вновь изменилась со сберегательной на потребительскую, и на рынок вышел отложенный спрос, что привело к рекордным показателям объемов поглощения во II квартале.

В дальнейшем этот фактор продолжил влияние, но, по мнению экспертов, наибольшее значение приобрел миграционный фактор, состоящий в увеличении притока нерезидентов в связи с падением цен на первичном рынке Москвы. Результатом этого стали новые

рекорды по количеству зарегистрированных ДДУ в III и IV кварталах и темпам прироста относительно аналогичных периодов 2015 г.

По данным агентства недвижимости «Бон Тон», доля региональных покупателей вернулась к докризисному уровню уже в III квартале. Согласно оценкам этого агентства, в структуре спроса на жилую недвижимость Москвы по всему рынку москвичи занимают лишь 65,5%, на нерезидентов приходится 34,5%, включая покупателей из Московской области (15,6%) и жителей различных регионов РФ (18,5%). По данным компании «МИЭЛЬ-Новостройки», по итогам 2016 г. доля москвичей в структуре сделок, проведенных компанией на первичном рынке, составила 70%. На покупателей-нерезидентов пришлось 30%, в том числе 17% – из Подмоскovie и 13% – из других российских регионов.

Наряду с этим существенный рост количества ДДУ в Москве в 2016 г. был обусловлен и более общими факторами: усилением перетекания спроса со вторичного рынка на рынок новостроек за счет программы субсидирования ипотеки и выходом на него большого количества объектов массового сегмента, привлекательных по полной цене квартиры, в том числе и за счет меньших площадей по сравнению со вторичным рынком.

В Московской области динамика регистрации ДДУ заметно отличалась от Москвы.

После довольно приличного роста в I квартале 2016 г. по сравнению с провальным I кварталом предыдущего года (на 12,6%) объем регистрации ДДУ характеризовался относительно небольшими масштабами снижения во II квартале (на 7%) и роста в III квартале (на 4,5%). В IV квартале вместо ожидаемого роста произошло дальнейшее снижение более чем на 12%. Стал с новой силой воздействовать фактор перетекания спроса на рынок новостроек из Подмоскovie в Москву. Удельный вес столицы в совокупном количестве зарегистрированных ДДУ по столичному региону (Москва и Подмоскovie вместе взятые) на протяжении 2015–2016 г. постоянно рос с 16% в I квартале 2015 г. (около 17% за 2015 г. в целом) до более чем 35% в IV квартале 2016 г. (более 27% за 2016 г. в целом).

В итоге общее количество зарегистрированных ДДУ в Московской области не только не выросло, но даже сократилось на 1,4% до 94,8 тыс. против 96,1 тыс. в 2015 г. При этом, по данным компании «Ест-а-тет», в структуре покупателей на первичном рынке по месту проживания наблюдался относительный паритет между различными группами: 35% – из Москвы, 34% – из российских регионов и 31% – жители Подмоскovie.

На вторичном рынке жилья Москвы в 2016 г. динамика сделок купли-продажи (мены) в целом носила поступательный характер. Их количество по сравнению с 2015 г. (113,5 тыс.) выросло на 11% до 126 тыс.

2016 г. начался с падения объема поглощения квартир в I квартале в связи с перетеканием спроса на первичный рынок под влиянием ожидания отмены субсидирования ипотеки (по аналогии с запуском программы во II квартале 2015 г.). В последующие два квартала объем поглощения существенно вырос в связи с общей макроэкономической стабилизацией и достигнутым компромиссом между покупателями и продавцами по цене.

Особенностью вторичного рынка Москвы в 2016 г. было нехарактерное распределение спроса вопреки сезонности. Традиционно летний период считается периодом затишья на рынке недвижимости, а осень, наоборот, приносит оживление. Однако в минувшем году спрос на жилье в июне и июле был на весьма высоком уровне, в то время как в сентябре и октябре покупатели не спешили заключать сделки. Дело в том, что многие потенциальные покупатели ждали летнего периода в надежде приобрести жилье с мак-

симальным дисконтом. А ожидания возможного роста цен на недвижимость осенью побуждали некоторых людей выйти на рынок раньше времени, т.е. летом. В III и IV кварталах 2016 г. объем поглощения рос относительно прошлого года не столь существенно, в затухающем темпе по причине оттока спроса на первичный рынок, где цены к этому времени значительно снизились.

В Московской области в 2016 г. объем поглощения на вторичном рынке, исходя из количества зарегистрированных сделок купли-продажи (мены) на жилые помещения (167,8 тыс. шт.), практически остался на уровне 2015 г. (168,9 тыс. шт.). Поквартальная динамика в целом была похожа на столичную, будучи обусловленной снижением объема сделок в I квартале под влиянием перетока покупателей на первичный рынок в ожидании прекращения субсидирования ипотеки, с некоторым усилением активности в последнем квартале.

Большую роль для поддержки рынка сыграло продление программы субсидирования ипотеки государством. В ее рамках ипотечные кредиты для заемщиков предоставлялись по ставкам не выше 12%, в то время как по несубсидируемым кредитам ставки в начале 2015 г. превышали 14–15%.

Снижение Банком России ключевой ставки дважды за год (на 0,5 п.п. в июне и сентябре 2016 г.), также оказывало понижающее влияние на величину ставок по ипотеке.

На протяжении всего прошлого года происходило постепенное сокращение разрыва ставок по жилищным кредитам на первичном и вторичном рынках. В рыночном сегменте ипотеки на вторичном рынке получить кредит можно было по ставкам от 11,9%, что соответствует уровню начала 2014 г., а на первичном рынке с господдержкой – по ставке от 10,9%. Несмотря на то, что ставки по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья были ниже, чем на готовое, по итогам 2016 г. кредитование на цели приобретения строящегося жилья под залог прав по ДДУ составило около 39% общего объема выданной рублевой ипотеки (2015 г. – примерно 1/3, 2014 г. – 35%)¹. Практически все такие кредиты выданы по программе субсидирования. Преобладает же ипотека для сделок на вторичном рынке.

В Москве в минувшем году после резкого падения объемов ипотечного кредитования в 2015 г. произошел его рост почти на 1/3 по количеству выданных кредитов, которое вышло на уровень рекордного 2014 г., причем его увеличение проходило в нарастающем поквартальном темпе с некоторым торможением в завершающем IV квартале. Всего за 2016 г. в Москве выдано 43,9 тыс. ипотечных кредитов (в 2015 г. – 33,08 тыс., в 2014 г. – 43,2 тыс.).

В Подмоскovie тоже имел место прирост ипотечного кредитования по итогам 2016 г., но всего на 4,3% (206,4 тыс. шт. против 197,8 тыс. годом ранее). К тому же, в отличие от столицы, начиная со II квартала его темпы носили затухающий характер, а в IV квартале количество выданных ипотечных кредитов оказалось на 18% меньшим, чем за аналогичный период 2015 г.

Таким образом, объемы поглощения на первичном рынке жилой недвижимости (регистрация ДДУ) Москвы в 2016 г. рекордно выросли относительно уровня 2015 г., на вторичном рынке наблюдался умеренный рост (рис. 44). В Московской области динамика в этих сегментах, как и по стране в целом, свидетельствует о примерном сохранении объема поглощения жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках на

¹ www.cbr.ru, ahml.ru. дом.pф.

уровне предыдущего года. Данные о росте объемов выдачи ипотечных кредитов в Москве в III–IV кварталах 2016 г. и снижении этого показателя в Подмоскovie подтверждают связь с объемами поглощения жилья на первичном и вторичном рынках.

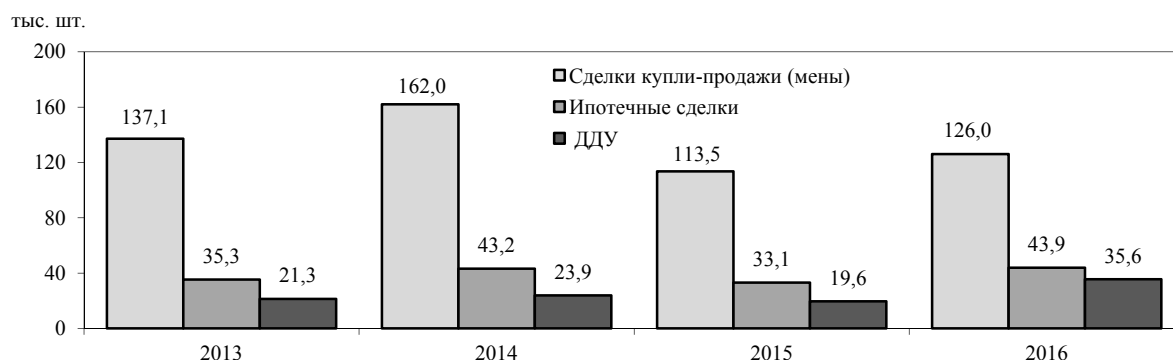


Рис. 44. Количество зарегистрированных сделок на рынке жилья Москвы в 2013–2016 гг.

Источник: Росреестр.

5.6.5. Строительство, ввод и предложение нового жилья

В жилищном строительстве в минувшем 2016 г. стали наблюдаться кризисные явления. По предварительным данным, было введено в эксплуатацию 1156,5 тыс. квартир общей площадью 79,8 млн кв. м, что на 6,5% меньше, чем годом ранее (табл. 19).

Таблица 19

Ввод в действие жилых домов в России в 1999–2016 гг.

Год	Млн кв. м общей площади	Темпы роста, %	
		к предыдущему году	к 2000 г.
1999	32,0	104,2	105,6
2000	30,3	94,7	100,0
2001	31,7	104,6	104,6
2002	33,8	106,6	111,5
2003	36,4	107,7	120,1
2004	41,0	112,6	135,3
2005	43,6	106,3	143,9
2006	50,6	116,0	167,0
2007	61,2	120,9	202,0
2008	64,1	104,7	211,5
2009	59,9	93,4	197,7
2010	58,4	97,5	192,7
2011	62,3	106,6	205,6
2012	65,7	104,7	216,8
2013	70,5	107,3	232,7
2014	84,2	119,4	277,9
2015	85,3	101,3	281,5
2016	79,8	93,5	263,4

Источник: Росстат, расчеты авторов.

Индивидуальными застройщиками в 2016 г. введено 245,1 тыс. жилых домов общей площадью 31,6 млн кв. м, что на 10,2% меньше, чем в 2015 г. Второй год подряд индивидуальное домостроение показывает худшую динамику, нежели жилищное строительство в целом, в результате чего его доля в общей площади завершеного строительством

жилья составила в целом по России 39,6% (в 2015 г. – 41,2%), тогда как в 2010–2014 гг. она стабильно превышала 43%.

Позитивная динамика жилищного строительства наблюдалась менее чем в половине регионов страны, включая только 2/5 территорий, где совокупные объемы ввода жилья превысили 1 млн кв. м.

Таблица 20

**Динамика ввода жилья в регионах России в 2016 г.
(упорядочено по темпам ввода)**

Регион	Темпы ввода жилья, % к 2015 г.
Саратовская область	113,5
Чечня	110,2
Кемеровская область	108,8
Воронежская область	103,3
Красноярский край	103,2
Санкт-Петербург	102,8
Липецкая область	102,0
Дагестан	101,9
Нижегородская область	101,0
Башкортостан	100,3
Татарстан	100,0
Калининградская область	99,4
Краснодарский край	98,1
Ростовская область	95,2
Ленинградская область	93,5
Московская область	91,7
Пермский край	90,4
Белгородская область	86,8
Москва	85,8
Новосибирская область	85,4
Свердловская область	85,1
Самарская область	84,8
Ставропольский край	81,7
Тюменская область (с автономными округами)	76,8
Челябинская область	73,6

Источник: Росстат.

Как следует из табл. 20, динамика ввода жилья, существенно превышающая среднероссийскую (более 3%), имела место в Саратовской, Кемеровской, Воронежской областях, Чечне и Красноярском крае. Еще в 5 регионах наблюдалась положительная динамика ввода жилья, но с меньшими темпами (до 3%). В то же время падение объемов ввода жилья имело место в 14 регионах, включая Москву, Белгородскую, Новосибирскую, Свердловскую, Самарскую, Тюменскую, Челябинскую области, Ставропольский край, где его глубина составила более 13–25%.

Московская область, несмотря на спад более глубокий, чем в целом по стране (8,3%), сохранила свое лидерство среди российских регионов по абсолютной величине ввода жилья (более 8,8 млн кв. м). В Москве падение объемов ввода жилья, составившего около 3,4 млн кв. м, оказалось намного более глубоким (14,2%), нежели в Подмосковье. В Санкт-Петербурге объемы ввода жилья выросли на 2,8% (до более 3,1 млн кв. м). В пятерку регионов-лидеров также вошли Краснодарский край (около 4,6 млн кв. м) и Башкортостан (2,7 млн кв. м). Удельный вес столичного региона в общем объеме жилищного строительства по стране составил 15,3%, из которых основная часть приходится на Московскую область (11,1%), а доля собственно Москвы – 4,2%. Совокупная доля столичного региона упала по сравнению с 2014–2015 гг. (15,8–15,9%), но осталась большей, чем в два предкризисных года (2012–2013 гг.) после изменения границ Москвы.

По итогам 2016 г. жилищному строительству не удалось избежать падения. Его величина не только перекрыла небольшой прирост по итогам 2015 г.¹, но и привела к спаду до уровня меньшего, чем в 2014 г. Глубина спада сопоставима с показателем кризисного 2009 г., но абсолютные объемы ввода намного превышают и тогдашний предкризисный максимум 2008 г., и показатели 2011–2013 гг. Не все однозначно складывалось и в их поквартальной динамике. Объемы ввода жилья в первых двух кварталах 2016 г. уступали показателям 2015 г., но превосходили показатели 2014 г. В III квартале они, напротив, оказались большими, чем годом ранее, но меньшими, чем в 2014 г. Однако итоги IV квартала носят явно негативный характер, уступая показателям 2014 и 2015 гг., что создает соответствующие предпосылки на будущее.

К ним добавляются проблемы, усугубляющие положение девелоперов. Второй год подряд в связи с падением объема продаж и цен реализации падает доходность девелоперских операций, которая находится в области отрицательных значений.

Основная же проблема состоит в высокой закредитованности и увеличении сумм, необходимых для строительства, примерно на 8–10%.

До наступления кризиса компании занимались формированием своеобразной финансовой пирамиды, вкладывая средства от покупателей одного объекта в реализацию дальнейших планов. Но сейчас некоторые застройщики вынуждены брать кредиты для завершения домов, где квартиры уже распроданы. Именно здесь у строителей начинаются проблемы: если привлечение финансирования составляет более 50% стоимости объекта, банк берет под обеспечение недостроенные площади с коэффициентом 0,5, т.е. в залоге у него оказываются все нераспроданные площади. Это повышает риск дефолта в случае уменьшения стоимости залоговых квартир.

По данным компании «Метриум Групп», в Москве в 1-вом полугодии 2016 г. не были сданы вовремя почти 60% заявленных проектов: сдача 30 проектов из 52 жилых и апартаментных комплексов, запланированных к вводу в эксплуатацию, перенесена на более поздние сроки. По мнению директора департамента маркетинга и продаж ГК «Лидер Групп» Д. Пантелеймонова, в Москве замедлились темпы строительства на 20–25%, поэтому перенос сроков сдачи жилья будет вполне рядовым явлением для 2017 г. Он отметил, что если до кризисного времени на возведение монолитной новостройки уходило в среднем 2 года, то на данный момент это занимает 2,5 года.

В настоящее время после завершения программы субсидирования ипотеки жилищное строительство входит в стадию развития в условиях более низкого инфляционного фона при ограниченном спросе, когда игра рыночных факторов во все большей мере будет испытывать воздействие новых регулятивных механизмов, появившихся в последние годы. Поддержка отрасли со стороны государства трансформируется из фронтальной в точечную, ограничиваясь финансированием инфраструктуры и участием в отдельных проектах, например, в рамках анонсируемой программы расселения устаревшего жилого фонда (5-этажные дома, не подлежащие капитальному ремонту) в Москве.

¹ В предыдущем обзоре (см. Г. Мальгинов, Г. Стерник. Динамика цен на жилую недвижимость // Российская экономика в 2015 году. Тенденции и перспективы (Выпуск 36). М., ИЭП. 2015, с. 434) использовались предварительные данные Росстата по итогам 2015 г., свидетельствовавшие о сохранении объемов ввода жилья примерно на уровне 2014 г. (99,5%). По уточненным же итоговым данным в 2015 г. имел место небольшой прирост (1,3%).

5.6.6. Институциональные новации для рынка недвижимости

В 2015–2016 гг. власти активно занимались реформированием правил игры на рынке недвижимости. В условиях ухудшения ситуации на рынке федеральный центр перестал требовать от региональных властей и руководителей ведомств неперемennого роста отчетных показателей, прежде всего, объемов ввода жилья, допуская их снижение.

Основными направлениями реформирования нормативно-правовой базы стали:

- реорганизация системы финансирования жилищного строительства;
- изменение системы регистрации недвижимости;
- изменения в сфере оценочной деятельности, в том числе усиливающие роль государства при кадастровой оценке недвижимости;
- коррективы в налогообложении купли-продажи недвижимости;
- изменения в нотариальном удостоверении по некоторым видам сделок.

Основной организационно-управленческой новацией стало появление на основе Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Единого института развития в жилищной сфере в лице акционерного общества «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (АИЖК). Все его акции находятся в федеральной собственности, а их отчуждение, залог, иное распоряжение могут быть осуществлены лишь на основании федерального законодательства.

Первоочередной задачей единого института развития в жилищной сфере является содействие прогрессу в процессе жилищного строительства (включая строительство жилья экономического класса, наемных домов), в том числе с использованием механизмов, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства». Таким образом, к АИЖК перешли функции Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, ликвидированного с 1 сентября 2016 г.

Однако главным направлением реформирования стала реорганизация *системы финансирования жилищного строительства*.

Регулятор начал с попытки полной отмены долевого строительства – права застройщиков на привлечение средств граждан, которое обеспечивало девелоперу от 70 до 90% необходимых инвестиций, – и замены его банковским кредитованием (проектным финансированием). Однако строительное сообщество сумело убедить Минстрой России в том, что этот вариант просто разрушит отрасль. Дело в том, что сегодня строительные компании практически не могут получить кредит в банке: банку и застройщикам это невыгодно. Застройщики в основной своей массе являются заемщиками повышенной группы риска из-за своего неустойчивого финансового положения. Залогам, которые могут минимизировать этот риск, у них обычно являются объекты незавершенного строительства, характеризующиеся низкой ликвидностью и соответственно невысокой оценкой. С учетом этих обстоятельств банку приходится создавать крупные резервы под возможные потери по ссудам, что в результате приводит к удорожанию кредита и делает его экономически бессмысленным для обеих сторон процесса кредитования.

В результате регулятор пошел по другому пути, менее болезненному для застройщиков, – через изменение Закона об участии в долевом строительстве № 214-ФЗ. Этот процесс также был связан с сопротивлением строительного лобби, однако его удалось прак-

тически реализовать. В последнее время российское правительство обеспокоено проблемой обманутых дольщиков, в связи с чем усилен контроль за долевым строительством жилых домов. Для ужесточения борьбы с недобросовестными застройщиками в последнее время был принят ряд важных и необходимых мер.

Вначале поправками, вступившими в силу с 1 октября 2015 г., были введены более строгие требования к организациям, обеспечивающим страхование гражданской ответственности застройщика. Новации сводятся к тому, что такие страховые компании должны иметь: (1) лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования и (2) собственные средства компании не менее 1 млрд руб. (ранее – 400 млн руб.) при уставном капитале не менее 120 млн руб. Также у них должны отсутствовать предписания ЦБ РФ о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности (ранее – более общая формулировка о соблюдении финансовой устойчивости, предусмотренных законодательством в течение последних 6 месяцев). Этими поправками мелкие компании, у которых нет достаточных средств, отсекались от возможного участия в процессе страхования застройщиков, привлекающих финансовые ресурсы дольщиков.

После новых требований к страховым компаниям в Уголовный кодекс РФ была введена статья 200.3. «Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости». Она устанавливает уголовную ответственность за привлечение денежных средств с нарушением закона № 214-ФЗ, тогда как раньше недобросовестные застройщики отделялись административной ответственностью.

Позднее был принят Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Эти поправки вступают в силу с 1 января 2017 г. и призваны окончательно урегулировать отношения между клиентом и застройщиком, отсеять всех недобросовестных девелоперов.

В частности, в России должен появиться единый реестр застройщиков, привлекающих средства граждан на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и других объектов недвижимости. Сведения, содержащиеся в реестре, должны быть общедоступными и размещаться в интернете. Закон также установил дополнительные требования к минимальному размеру уставного капитала таких застройщиков, который должен составлять от 2,5 млн до 1,5 млрд руб. в зависимости от максимальной площади всех объектов долевого строительства застройщика и связанных с ним юридических лиц.

Обновленный закон также призван обеспечить информационную открытость застройщиков, привлекающих денежные средства граждан. Так, застройщики теперь обязаны публиковать на официальных сайтах всю необходимую документацию и информацию о строящихся объектах, включая ДДУ и фотографии со стройки.

Помимо расширения перечня обязательной информации, с которой может ознакомиться каждый, и увеличения размеров уставного капитала застройщика, в целях дополнительной защиты прав дольщиков создан специальный компенсационный фонд. Он формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих

средства граждан. Их размер не может превышать 1% от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации застройщика. Государственный компенсационный фонд долевого строительства, созданный на базе АИЖК, должен начать принимать взносы девелоперов с конца января – середины февраля 2017 г. При неисполнении компаниями своих обязательств фонд будет возмещать гражданам понесенные убытки и завершать строительство жилья. Объем фонда может составить 30–35 млрд руб.

Однако все эти нововведения не распространяются на жилые объекты долевого строительства, которые заключили первые ДДУ до 1 января 2017 г.

Закон имеет явно выраженную ориентацию на защиту дольщиков. Размещение их средств на банковских счетах эскроу¹ ставит прочный заслон на пути нецелевого использования этих денег. А в случае банкротства застройщика они должны вернуться их владельцам в полном объеме с начислением процентов. Однако условием зачисления денежных средств на счета эскроу является открытие застройщику проектного финансирования со стороны кредитной организации. Такая практика должна стать распространенной в силу того, что банки будут заинтересованы предоставлять строителям относительно дешевые кредиты, поскольку сами получают возможность привлекать более дешевые средства, которые в свою очередь им надо будет где-то размещать.

Таким образом, появляется реальный механизм более активного банковского кредитования строительной отрасли. Сейчас же оно происходит в ограниченном масштабе. Однако с точки зрения застройщиков у этой схемы есть очевидный минус: девелоперы теряют возможность напрямую и, по сути дела, бесплатно привлекать доверяемые им средства дольщиков. Контроль за их привлечением по закону об участии в долевом строительстве распространен и на привлечение денежных средств граждан жилищно-строительными кооперативами (ЖСК).

Изменение *системы регистрации недвижимости* связано с вступлением в силу с 1 января 2017 г. Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В связи с этим прежний Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» утратил силу с 1 января 2017 г. (по закону 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ).

До недавнего времени недвижимость регистрировалась в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ЕГРП), а регистрация земельного участка, который в принципе есть под каждым объектом, происходит в государственном кадастре недвижимости (ГКН), т.е. существовали две базы недвижимости и два документа на нее. В 2017 г. должен начать функционировать один единый информационный ресурс – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), где будут храниться все сведения об объектах. Согласно новому закону государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственная регистрация прав на недвижимость стали единой процедурой. Однако при всем этом возникла коллизия, связанная с тем, что новая система регистрации еще не отработана (сроки сдачи перенесены на полгода).

¹ Эскроу счет (Escrow Account) – специальный накопительный счет, с которого средства могут быть направлены только на погашение определенных обязательств. Открывается в целях временного хранения денежных средств до момента осуществления выплат по целевому назначению. Применительно к долевого строительству этот инструмент предполагает перечисление денежных средств дольщиков застройщику по мере выполнения определенного объема работ после отчета перед банком.

Новый закон предусматривает сокращение перечня документов, предъявляемых для государственной регистрации прав. Например, для юридических лиц не нужно будет предоставлять учредительные документы. Одним из принципиальных нововведений стал отказ от выдачи свидетельства о регистрации права на недвижимое имущество, которое заменяется выпиской из ЕГРН. Теперь регистратор должен нести личную ответственность и обязан будет возместить заявителю убытки в полном объеме за счет казны РФ.

В сфере оценочной деятельности речь идет о вступившем в силу с 1 января 2017 г. Федеральном законе от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Она включает процедуры (1) принятия решения о ее проведении в целях, предусмотренных законодательством РФ, включая налогообложение, на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, (2) определения кадастровой стоимости и составления отчета об итогах государственной кадастровой оценки, (3) утверждения результатов определения кадастровой стоимости.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ (региона) (далее – уполномоченного органа субъекта РФ), который наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное регионом. Указанное учреждение не вправе заключать договоры на проведение оценки в качестве исполнителя в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, а его работники, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, не вправе осуществлять деятельность, направленную на установление рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Бюджетное учреждение несет ответственность за деятельность, связанную с определением кадастровой стоимости. Убытки, причиненные в результате нарушений, допущенных им при определении кадастровой стоимости, возмещаются в полном объеме за счет самого учреждения при субсидиарной ответственности субъекта РФ по его обязательствам, связанным с возмещением таких убытков, при недостаточности имущества учреждения в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

Определение кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке бюджетным учреждением. Оно не вправе привлекать иных лиц, помимо своих работников, для проведения работ и (или) оказания услуг непосредственно по определению кадастровой стоимости. Итоговым документом, составленным по ее результатам, является отчет. Уполномоченный орган субъекта РФ утверждает содержащиеся в нем результаты путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Они могут быть оспорены юридическими и физическими лицами, если затрагивают права или обязанности последних, а также органами государственной власти и местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде или в комиссии в случае ее создания уполномоченным органом субъекта РФ на его территории. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Параллельно был принят Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вводящий мораторий на изменение кадастровой стоимости при взимании платы за землю (процент от

кадастровой стоимости) во всех возможных ее формах. Однако Федеральный закон от 30 ноября 2016 г. № 401-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ» дает право регионам вводить или отменять мораторий на изменение кадастровой оценки недвижимости до 2020 г. Он не будет применяться в обязательном порядке, но решение о его введении может быть принято высшим исполнительным органом власти субъекта РФ.

Московские власти немедленно отреагировали на это решение, отказались рассматривать обращения по поводу пересмотра старой оценки и подготовили изменения в кадастровую оценку недвижимости по состоянию на конец 2016 г. В результате суммарный налог вырос на 3,6%, притом что недвижимость с 2014 г. только дешевела.

Применительно к собственно оценочной деятельности поправками, принятыми Федеральным законом от 2 июня 2016 г. № 172-ФЗ, в соответствующий профильный закон 1998 г. устанавливается, что оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате. Вводится квалификационный экзамен в области оценочной деятельности, который должен проводиться уполномоченным Правительством РФ органом в целях подтверждения уровня квалификации.

Из законодательства исключается требование об обязательном проведении оценки в случае передачи имущества, принадлежащего РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в безвозмездное пользование органам власти РФ, субъектов РФ либо муниципальных образований, государственным, муниципальным унитарным предприятиям или государственным, муниципальным учреждениям.

Определяются права и обязанности заказчика оценки, а также уточняются положения, касающиеся экспертизы отчетов об оценке. В частности, устанавливается, что экспертиза отчета об оценке проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией (СРО) оценщиков.

К полномочиям совета по оценочной деятельности при уполномоченном федеральном органе, осуществляющем функции по нормативно-правовому регулированию в этой сфере, отнесено одобрение методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки, за исключением тех, что устанавливают требования к определению кадастровой стоимости.

Члену СРО оценщиков предоставляется возможность добровольно приостанавливать право осуществления оценочной деятельности по личному заявлению по основаниям и в порядке, которые установлены внутренними документами этой организации, и не страховать свою ответственность на период приостановления права осуществления им оценочной деятельности. При этом при определении соответствия СРО оценщиков требованию об объединении в ее составе в качестве членов не менее чем 300 физических лиц предусматривается учитывать только тех оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено. Кроме того, устанавливается, что членство лица в СРО оценщиков не может быть прекращено, если в отношении данного лица проводится проверка или рассматривается дело о применении меры дисциплинарного воздействия.

Важные изменения произошли *в части налогообложения при купле-продаже недвижимости.*

Во-первых, Налоговый кодекс (НК) РФ еще в конце 2014 г. был дополнен ст. 217.1 об особенностях налогообложения доходов граждан от продажи недвижимого имущества (применяется в отношении объектов, приобретенных в собственность с начала 2016 г.).

Наиболее значимыми в ней являются следующие нормы:

- установлен минимальный предельный срок владения жильем в собственности, необходимый для последующей безналоговой продажи: 3 года – для объектов, полученных в собственность в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом РФ, в результате приватизации, в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением, и 5 лет – в иных случаях.
- в случае, если доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества меньше, чем кадастровая стоимость этого объекта по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на продаваемый объект недвижимого имущества, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, в целях налогообложения доходы налогоплательщика от продажи указанного объекта принимаются равными этой величине (т.е. 70% кадастровой стоимости).

Обе этих новации нацелены на пополнение бюджета, но повышают нагрузку на граждан, которые ранее не были ограничены в сроках продажи жилья без последствий в виде обложения получаемых доходов и имели возможность занижать его стоимость.

Кроме того, согласно подп. 1 п. 3 ст. 220 Налогового кодекса РФ, приобретая жилье в собственность, физическое лицо вправе претендовать на имущественный налоговый вычет в размере фактически произведенных расходов на такую покупку, но не более 2 млн руб. Налоговые органы опубликовали разъяснение, что если такое жилье покупают супруги, то считается, что оно приобретено в общую совместную собственность. Соответственно, каждый из супругов вправе получить имущественный налоговый вычет (письмо ФНС России от 29 февраля 2016 г. № БС-3-11/813@ «Об имущественном налоговом вычете»).

Вычет будет рассчитываться исходя из величины расходов каждого супруга. Они должны быть подтверждены платежными документами. Также они могут быть определены на основании заявления супругов о распределении их расходов на приобретение объекта недвижимости. При этом максимальный размер вычета может составлять не более 2 млн руб. на каждого супруга, который имеет право на имущественный налоговый вычет независимо от того, на имя кого из них оформлено право собственности на жилье.

Законом от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливалось **обязательное нотариальное удостоверение для некоторых видов сделок**. В их числе сделки с долями в праве общей собственности, в том числе и на землю, и сделки по купле-продаже имущества, где собственником является несовершеннолетний или ограниченно дееспособный гражданин. Мотивацией этой нормы, имеющей определенное значение для рынка недвижимости, было стремление защитить права сособственников квартир от «квартирного рейдерства» при продаже микродоли и усилить защиту прав уязвимых категорий граждан.

Действительно, недобросовестный покупатель может приобрести незначительную долю квартиры (например 1/30) и получить право на проживание в квартире. После чего создать для соседей по квартире невыносимые условия проживания с целью заставить сособственников продать принадлежащие им доли по цене, ниже рыночной. Другой вариант состоит в том, чтобы заставить выкупить у недобросовестного покупателя его долю за цену, превышающую ее рыночную стоимость. Нотариусы удостоверят сделку

только в случае, если собственник должным образом известил владельцев других долей о предстоящей продаже своей доли. Согласно п. 1 ст. 250 ГК РФ собственники квартиры имеют право преимущественной покупки доли в общем имуществе.

В риэлтерском сообществе сформировалось скептическое отношение к этой новации, поскольку она дублирует функции регистрационной палаты, которая обязана проводить экспертизу на соответствие сделок по продаже долей требованиям ст. 250 ГК РФ. В случае же продажи доли через установленный законом месячный срок после должного извещения собственников о предстоящей продаже согласно п. 2 ст. 250 ГК РФ нотариальное удостоверение договора купли-продажи доли не сможет защитить собственников от «квартирного рейдерства». Аналогичным образом оценивается и нотариальное заверение продажи недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему.

Как и в отношении сделок с долями в праве общей собственности, коммерчески в выигрыше оказываются нотариусы, поскольку сделки по продаже квартир, где собственниками являются несовершеннолетние, почти всегда альтернативные, т.е. помимо удостоверения самой такой сделки будут требовать удостоверения все сделки в «цепочке». С начала 2017 г. эти нормы перенесены в вышеупомянутый закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Кроме того, бонус нотариусов состоит в обязательном нотариальном удостоверении согласий супругов на распоряжение имуществом, права на которое подлежат госрегистрации, т.е. недвижимости, и соглашения о разделе их общего имущества, что оформлено поправками в Семейный кодекс РФ.

Масштабная работа по реформированию законодательной и нормативной базы рынка недвижимости, ставшая необходимой и возможной в условиях кризиса, будет способствовать повышению ответственности игроков рынка, в том числе и регулирующих госорганов, предотвращению социальной напряженности в обществе в связи с неисполнением обязательств застройщиков перед участниками долевого строительства, повышению ответственности собственников недвижимости и более справедливому налогообложению. Однако возможное влияние всех этих мер на динамику рынка недвижимости ограничено краткосрочной перспективой.

В целом рынок жилой недвижимости городов России закончил острую стадию кризиса и приближается к стабилизации. Однако быстрого окончания вялотекущего кризиса не предвидится.

5.6.7. Прогноз развития рынка жилой недвижимости Москвы до 2020 г.

Для моделирования и прогнозирования развития рынка жилой недвижимости использовались исходные данные базового варианта трехлетнего правительственного прогноза, состоящие в том, что с 2017 г. российская экономика начнет расти относительно невысоким, но нарастающим темпом (прирост ВВП составит от менее 1 до 2%) при уровне цен на нефть в 40 долл./барр., а обменного курса – 60–65 руб./долл. Эти параметры согласуются с большинством прогнозов российских исследователей¹. Именно такие данные заложены в нашу модель прогноза развития рынка жилой недвижимости Москвы.

¹ Например, консервативный вариант прогноза в: В. Аверкиев, С. Дробышевский, М. Турунцева, М. Хромов. Начало циклического роста. Макроэкономический прогноз на 2017-2018 годы // Мониторинг экономической ситуации в России. Тенденции и вызовы социально-экономического развития. № 1(39). Январь 2017 г., с. 5–12.

Ряд факторов, обозначившихся на рубеже 2016–2017 гг., могут оказать дополнительное позитивное влияние на финансово-экономическую ситуацию в стране в части роста доходов бюджета, инвестиций и т.д. Достижение соглашения ОПЕК с Россией (и с некоторыми другими странами, не являющимися членами организации) о снижении объемов добычи нефти создает перспективу устранения избыточного предложения на энергетическом рынке и уже привело к росту цен на нефть до 50–55 долл. /барр. Политические процессы в США и Европе могут способствовать отмене санкций против России. Однако основные проблемы, сохраняющиеся в российской экономике, внутренние, носят структурный характер и весьма далеки от преодоления.

Что касается основного драйвера рынка недвижимости, то после падения реальных доходов населения в последние годы примерно на 10% правительство надеется на то, что в текущем году они стабилизируются, а в 2018 г. начнут расти. Однако можно ожидать, что после окончания электорального президентского цикла будет принят ряд непопулярных мер, нацеленных на повышение темпов экономического роста, но оказывающих негативное влияние на рост доходов населения. Вследствие этого принят экспертный прогноз темпов снижения реальных располагаемых доходов населения в 2017 г. на 4,0%, в 2018 г. и далее – на 3,0%. С учетом прогнозируемой ЦБ РФ инфляции в 2017 г. около 5,0% и далее 4,0%, прирост номинальных доходов населения составит в 2017–2020 гг. менее 1%. Эти показатели использованы в качестве исходных данных при расчете прогноза для рынка недвижимости.

Далее представлен прогноз средних удельных цен предложения жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках Москвы и Московской области.

Применительно к первичному рынку Москве на основе помесечных данных с декабря 2013 г. до декабря 2016 г. можно констатировать совпадение фактических цен в конце 2015 г. и 2016 г. с прогнозом от июня 2014 г. Расчет показал, что в последующие годы средняя цена на рынке будет снижаться с небольшим темпом 3–5% в год.

В основе этого лежат тенденции в динамике предложения и спроса, сформировавшиеся в 2014–2016 гг. Скачок цен в конце 2014 г., вызванный макроэкономическим шоком, в последующем сменился их снижением, которое определялось действием такого фундаментального фактора, как падение доходов населения.

Предложение на рынке в период строительного бума 2014 г. росло, но с начала 2015 г. в условиях ажиотажного спроса произошло его вымывание. Параллельно, из-за начавшегося кризиса, застройщики приостановили вывод на рынок новых объектов, что в целом снизило объем предложения. С лета 2015 г. в силу сокращения продаж объем нераспроданного предложения начал расти, и концу 2016 г. достиг рекордных значений.

В 2014 г. объем предъявляемого спроса превышал объем предложения вначале под влиянием изменения экономико-политической ситуации, затем девальвации рубля в конце 2014 г. – начале 2015 г. Далее в течение 2015 г. спрос снижался. Но в 2016 г. он стал стремительно расти и к концу года достиг рекордных значений, поскольку на рынке в условиях макроэкономической стабилизации был предъявлен отложенный спрос. Однако объем спроса остается меньше объема предложения. Цены на рынке, которые в конце 2014 г. значительно выросли, в последующем при превышении предложения над спросом цены начали снижаться и продолжали снижаться в 2016 г.

Расчет показал, что объем спроса и поглощения при прогнозируемом снижении доходов населения до 2020 г. будет снижаться на 3–5% в год. Объем предложения также бу-

дет снижаться с темпом 10–15% в год, но оставаться выше объема спроса. Объем предложения формируется из накопленного нераспроданного предложения плюс объем нового предложения (приблизительно равного объему нового коммерческого строительства) и минус объем поглощения. Прогнозируется падение объемов строительства и ввода жилья в связи с уменьшением доходности девелопмента из-за снижения объема поглощения и цен. Вследствие этого цены будут снижаться с темпом 3–5% в год (рис. 45).

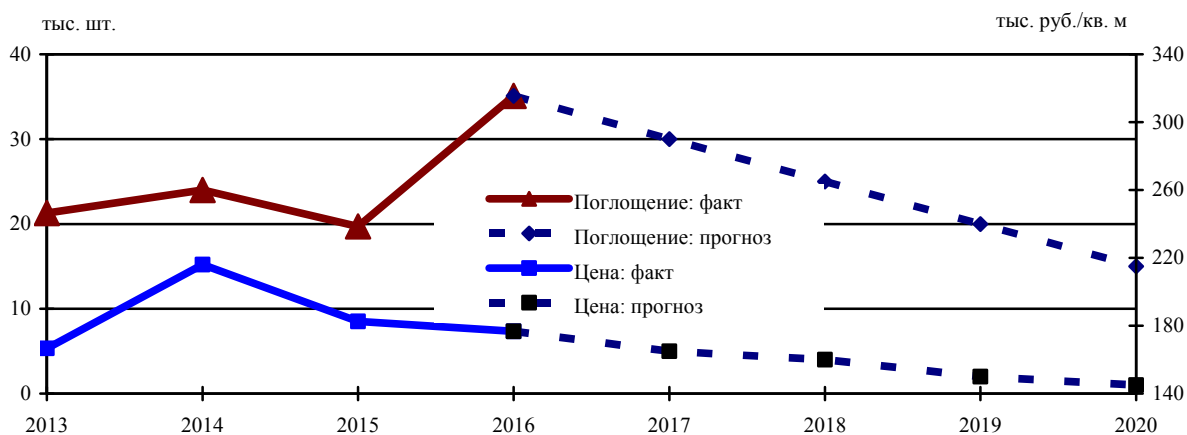


Рис. 45. Прогноз годового объема поглощения и динамики цен на конец года (декабрь) на первичном рынке жилья Москвы

Источник: факт – Росреестр, Комитет по аналитике МАР, прогноз – ООО «Стерникс Консалтинг».

На вторичном рынке динамика цен после взлета в начале 2015 г. также подчинялась влиянию такого фундаментального фактора, как падение доходов населения, и фактические данные в декабре 2015 г. и 2016 г. совпали с прогнозом от июня 2014 г.

Объем выставленного продавцами предложения, выросший в 2014 г. на фоне повышения цен, в 2015–2016 гг. продолжал расти уже вследствие уменьшения объема поглощения. Объем спроса был в основном ниже объема предложения. Лишь в декабре 2016 г. произошла инверсия, и пока неясно, изменит ли это тренд. На этом фоне цены в основном снижались.

Прогнозы среднемесячного объема предъявленного спроса и предложения, суммарного годового объема поглощения и месячных цен в декабре 2016 г. на вторичном рынке жилой недвижимости Москвы показывают, что после обвала спроса в 2015 г. он продолжает снижаться и остается ниже предложения, что закономерно ведет к падению объема поглощения и цены в будущем. Результаты прогноза от июня 2016 г. показывают, что в дальнейшем цены будут снижаться с темпом 8–9% в год (рис. 46).

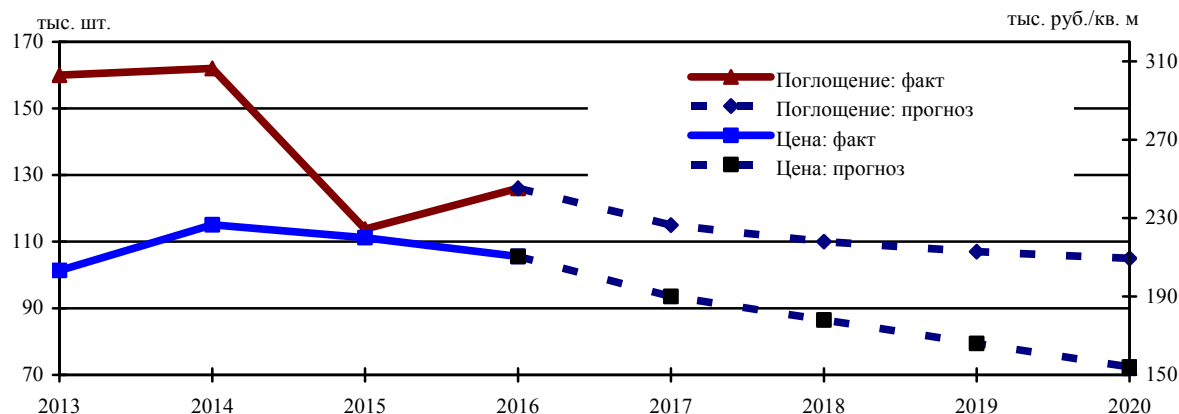


Рис. 46. Прогноз годового объема поглощения и динамики цен на конец года (декабрь) на вторичном рынке жилья Москвы

Источник: факт – Росреестр, Комитет по аналитике МАР, прогноз – ООО «Стерникс Консалтинг».

На первичном рынке жилой недвижимости Московской области объем поглощения в 2016 г. оказался ниже прогноза на 9,5%, и в дальнейшем по прогнозу он будет снижаться с темпом 4–5% в год. Цена в декабре оказалась выше прогноза (на 5,0%), но в дальнейшем прогнозируется ее снижение с темпом 3–4% в год (рис. 47).

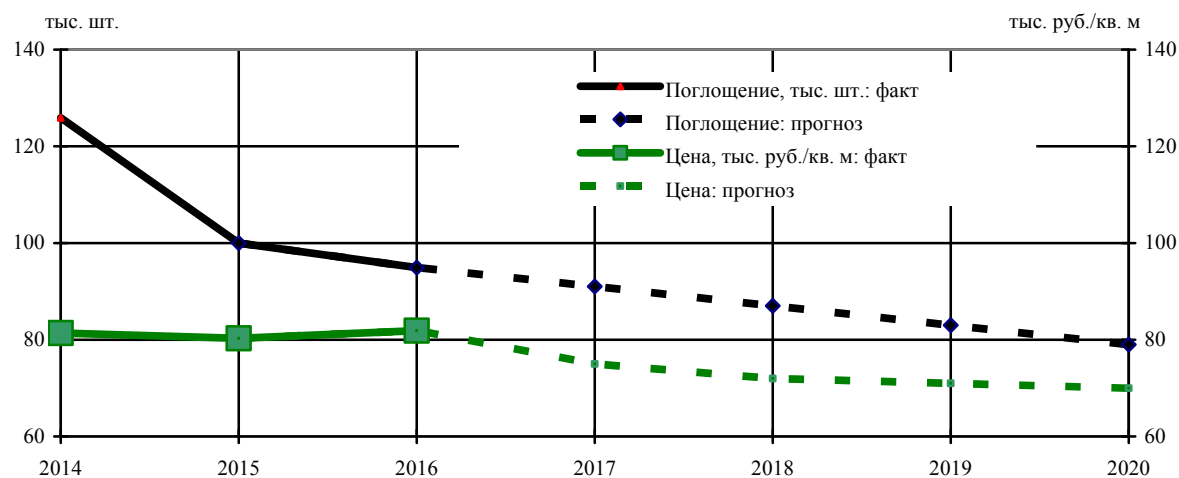


Рис. 47. Прогноз годового объема поглощения и динамики цен на конец года (декабрь) на первичном рынке жилья Московской области

Источник: факт – Росреестр, Комитет по аналитике МАР, прогноз – ООО «Стерникс Консалтинг».

На вторичном рынке жилья Московской области объем поглощения в 2016 г. оказался чуть ниже прогноза (на 1,2%), и в дальнейшем по прогнозу он будет снижаться с темпом 4–5% в год. Цена в декабре оказалась ниже прогноза (на 2,4%), и в дальнейшем предполагается ее снижение с темпом 3–4% в год (рис. 48).



Рис. 48. Прогноз годового объема поглощения и динамики цен на конец года (декабрь) на вторичном рынке жилья Московской области

Источник: факт – Росреестр, Комитет по аналитике МАР, прогноз – ООО «Стерникс Консалтинг».

Таким образом, до 2020 г. включительно прогнозируется продолжение рецессии на рынке жилой недвижимости Московского региона со снижением основных индикаторов, но без существенного падения. В других городах можно ожидать как более существенных темпов падения объемов поглощения, цен, объемов строительства и ввода жилья, так и стабильного развития и даже небольшого роста основных показателей рынка жилой недвижимости.

Разумеется, существуют риски отклонения динамики рынка от прогноза.

Рост цен на жилье может произойти вследствие роста цен на нефть, отмены санкций, повышения доходов населения, отказа от инфляционного таргетирования и существенного ослабления денежно-кредитной политики. В случае нового обвала нефтяных цен и роста курса доллара, напротив, возможна следующая волна кризиса на рынке недвижимости с падением цен.